



Comune di Rimini

PSC

RUE

POC

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

NORME

elaborato RUE.N

REGOLAMENTO URBANISTICO

**Adozione:**

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

**Approvazione:**

Delibera di C.C. n.00 del 00/00/0000

**Sindaco:**

Alberto Ravaioli

**Assessore al Territorio:**

Roberto Biagini

**Presidente del Consiglio Comunale:**

Antonella Ceccarelli

**Segretario Comunale:**

Laura Chiodarelli

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

Alberto Fattori

**Consulenza Generale:**

**A.T.I. composta da**

-Technicoop soc. coop  
(Rudi Fallaci, Luca Biancucci)  
-Giuseppe Campos Venuti  
-Carla Ferrari

stesura 30 marzo 2011





Immagine di Rimini (1580 - 1583)  
Ignazio Danti, Galleria delle Carte Geografiche  
Musei Vaticani

## Ufficio di Piano

---

<b>Coordinatore e Capo Progetto</b>	arch.	Alberto Fattori
<b>Progettisti e responsabili delle Unità di Progetto</b>	arch.	Alberto Fattori
	arch.	Mariarita Bucci
	dott.sa	Roberta Carlini
	dott.	Carlo Copioli
<b>Segreteria Ufficio di Piano</b>		Nirvana Neri
		Luca Melillo
<b>Gestione Amministrativa</b>	dott.	Natalino Vannucci
	rag.	Paola Bartolucci
		Manuela Carlini
	dott.sa	Elisa Montebelli
<b>Ufficio Geologico</b>	geol.	Roberta Carlini
	geol.	Carlo Copioli
<b>Gruppo di lavoro</b>	dott.sa	Paola Bartolucci
	arch.	Stefania Bassi
	geom.	Elena Chindemi
	ing.	Giorgio Coppola
	arch.	Maria Corvino
	ing.	Chiara Dal Piaz
	geom.	Daniela Delvecchio
	arch.	Emanuela Donati
	arch.	Daniele Fabbri
	ing.	Giancarlo Ferri
	geom.	Carlo Lisi
	dott.sa	Osiris Marcantoni
	dott.sa	Elisabetta Righetti
	p.i.	Ivo Sansovini
	ing.	Luca Signorotti
	arch.	Lorenzo Turchi

## **Consulenza generale ed operativa. Gruppo di lavoro A.T.I.**

---

### **Responsabili del progetto**

Coordinamento scientifico	prof. arch. Giuseppe Campos Venuti
Consulenza urbanistica	arch. Rudi Fallaci (Tecnicoop) arch. Luca Biancucci (Tecnicoop)
Consulenza VAS/Valsat	arch. Carla Ferrari

### **Collaborazioni specialistiche**

Aspetti ambientali ed economici del territorio agricolo	dott. agr. Fabio Tunioli (Tecnicoop)
Analisi socio-economiche	dott. Paolo Trevisani (Tecnicoop)
Mobilità e traffico	ing. Franco Di Biase (Tecnicoop)
Acustica ambientale	ing. Franca Conti (Tecnicoop)
Qualità dell'aria, elettromagnetismo	ing. Virginia Celentano
Analisi centro storico e beni culturali	arch. Francesca Consolini
Studi ambientali	dott. Matteo Salvatori
Analisi del sistema insediativo	arch. Giulio Verdini
Consulenza giuridica	avv. Federico Gualandi
Consulenza archeologica	dott. Marcello Cartoceti (AdArte snc) dott. Luca Mandolesi (AdArte snc)
Elaborazioni cartografiche	Andrea Franceschini (Tecnicoop) geom. Sabrina Guizzardi (Tecnicoop) Ivan Passuti

Hanno contribuito al percorso di elaborazione del piano i servizi interni dell'Amministrazione Comunale che di seguito si elencano:

<b>Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente</b>	ing.	Massimo Totti
<b>U.O. Gestione Qualità e servizi ambientali e sicurezza</b> Bartolucci	dott.	Domenico
<b>U.O. Edilizia Pubblica</b>	geom.	Roberto Sartini
<b>U.O. Opere a Rete</b>	geom.	Paolo Venturini
<b>U.O. Mobilità e gestione strade</b>	arch.	Marco Tamagnini
<b>U.O. Archeologia e culture extraeuropee</b>	dott.	Maurizio Biordi
<b>U.O. Piani Attuativi</b>	arch.	Daniele Fabbri
<b>U.O. di Staff Piano Strategico</b>	dott.	Pietro Leoni
<b>U.O. Politiche Abitative e del Lavoro – PEEP E ERP</b>	ing.	Giancarlo Ferri
<b>U.O. SIT – Toponomastica</b>	dott.sa	Anna Maria Rabitti
<b>Settore sportello unico per le attività produttive e attività economiche</b>	arch.	Remo Valdiserri
<b>Settore sportello unico per l'edilizia</b>	dott.sa	Osiris Marcantoni
<b>Ufficio Stampa</b>		Emilio Salvatori
<b>Direzione patrimonio, espropri, e attività economiche</b>	dott.sa	Anna Errico
<b>U.O. Gestione sistema informativo</b>	p.i.	Sanzio Oliva



## INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio .....	5
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	5
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	5
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia .....	6
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	6
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	7
Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....	7
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	8
Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti .....	9
Art. 1.1.10 – Permesso di costruire in deroga.....	9
Art. 1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche.....	9
Art. 1.1.12 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate .....	9
<b>CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI .....</b>	<b>10</b>
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni .....	10
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato .....	10
Art 1.2.3 - Impianto .....	10
Art. 1.2.4 - Infrastruttura.....	11
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi .....	11
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili .....	12
Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia .....	12
Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni .....	12
Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'Ue in spazi funzionali .....	14
Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche .....	14
Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Ue in spazi a diverso grado di protezione .....	17
Art. 1.2.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10.....	18
<b>CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>20</b>
Art. 1.3.1 – Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q).....	20
Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma.....	20
Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (Ip) .....	20
Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra .....	21
Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv) .....	21
Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	21
Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC).....	21
Art. 1.3.8 – Prescrizioni riguardo alla Sa.....	22
<b>CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI.....</b>	<b>23</b>
Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	23
Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	23

Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti .....	23
Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....	23
Art. 1.4.5 - Superficie edificata legittimamente in essere .....	24
<b>CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>25</b>
Art. 1.5.1 - Intervento .....	25
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento .....	25
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione, alias lottizzazione .....	26
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica.....	26
B1 - Interventi edilizi di 'recupero' .....	27
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO) .....	27
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS) .....	28
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC) .....	29
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	30
Art. 1.5.9 - Demolizione (D).....	32
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate .....	32
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS).....	32
Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT) .....	32
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL).....	32
B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione e assimilati.....	33
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC).....	33
Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR).....	33
Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM).....	33
Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti .....	33
Art. 1.5.17 – Significativi movimenti di terra (MT) .....	34
Art. 1.5.18 - Cambio d'uso (CD).....	35
<b>CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>37</b>
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	37
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	43
<b>TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>45</b>
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio .....	45
<b>TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....</b>	<b>46</b>
<b>CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>46</b>
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	46
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	47
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi .....	48
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	50
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r).....	51
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	52
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	54



Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione .....	55
CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE .....	57
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde .....	57
Art. 3.2.2 - Essenze arboree da impiantare .....	58
Art. 3.2.3 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico .....	58
Art. 3.2.4 – Aree a verde di protezione ecologica .....	59
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	60
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	60
Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale .....	60
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane .....	61
Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali .....	67
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	67
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale .....	69
Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	69
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	70
CAPO 3.4 – INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE NORME DI TUTELA .....	71
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo .....	71
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	71
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela; acquedotto di Romagna .....	72
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto .....	72
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva e impianti di emittenza militari....	72
Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile .....	73
Art. 3.4.7 – Canali di bonifica.....	73
Art. 3.4.8 – Canale Emiliano-Romagnolo .....	74
Art. 3.4.9 – Zone di tutela del Piano di rischio dell’aeroporto .....	74
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO.....	75
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue.....	75
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	75
Art. 3.5.3 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate .....	77
CAPO 3.6 – CIMITERI.....	78
Art. 3.6.1 - Cimiteri.....	78
Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale.....	78
<b>TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC .....</b>	<b>79</b>
CAPO 4.1 – CITTÀ STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI.....	79
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali .....	79
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento .....	80
Art. 4.1.3 – Destinazioni d’uso .....	84
Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni ..	84
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nella città storica .....	90

CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI .....	91
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC_U).....	91
Art. 4.2.2 – Sub-ambiti Auc 1 .....	91
Art. 4.2.3 – Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 .....	92
Art. 4.2.4 – Sub-ambiti Auc.4.....	94
Art. 4.2.5 – Sub-ambiti Auc.5.....	95
Art. 4.2.6 – Sub-ambiti Auc.6.....	95
Art. 4.2.7 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T).....	96
Art. 4.2.8 – Sub-ambiti Auc.T1 .....	96
Art. 4.2.9 – Sub-ambiti Auc.T2 .....	97
Art. 4.2.10 – Sub-ambiti Auc.T3 .....	99
Art. 4.2.11 – Sub-ambito Auc.T4: Lungomare e “Parco del mare”.....	99
Art. 4.2.12 – Sub-ambiti Auc.T5 .....	99
Art. 4.2.13 – Sub-ambiti Auc.T6 .....	100
Art. 4.2.14 – Sub-ambiti Auc.T7 .....	100
Art. 4.2.15 –Colonie marine .....	101
Art. 4.2.16 –Lotti Auc con norme speciali.....	102
CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE.....	103
Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	103
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE .....	105
Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP).....	105
Art. 4.4.2 – Sub-ambiti Asp.1 .....	105
Art. 4.4.3 – Sub-ambiti Asp.2 .....	106
Art. 4.4.4 – Sub-ambiti Asp.3 .....	106
Art. 4.4.5 – Sub-ambiti Asp.T.....	107
Art. 4.4.6 – Lotti in ASP con norme speciali.....	107
CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI E POLI FUNZIONALI .....	109
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	109
Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	109
Art. 4.5.3 – Poli funzionali (APF).....	110
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....	111
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale .....	111
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti .....	111
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	112
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici tutelati .....	114
Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali in ambito rurale (‘ghetti’) .....	116

Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale.....	117
Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività ricreative, sportive e turistiche compatibili .....	117
Art. 4.6.8 – Attività di ristorazione e di agriturismo.....	118
Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali.....	118
Art. 4.6.10 – Impianti di produzione di energia (uso c4).....	118
Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici .....	119
Art. 4.6.12 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l’ambiente (f4); campi attrezzati per la sosta dei nomadi (f9).....	119
Art. 4.6.13 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito .....	119
Art. 4.6.14 –Zone con norme speciali.....	120

**CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE .....** 122

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	122
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole .....	123
Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale .....	123
Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni .....	124
Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio all’agricoltura ...	125
Art.4.7.6 -Interventi di NC, AM, DR per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli).....	125
Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, DR per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici .....	126
Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.....	126
Art. 4.7.9 - Interventi di NC, AM, DR per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all’agricoltura .....	126
Art. 4.7.10 – Attività agrituristiche.....	126

**TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO.....** 127

**CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....** 127

Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni .....	127
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature .....	127
Art. 5.1.3 – Conformazione plani volumetrica e coperture degli edifici .....	128
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....	128
Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta.....	129
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	130
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....	130
Art. 5.1.8 –Depositi di materiali a cielo aperto.....	130
Art. 5.1.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all’esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	131
Art. 5.1.10 – Vettrine e serrande .....	132
Art. 5.1.11 –Chioschi o edicole su aree pubbliche; dehors.....	132

**CAPO 5.2 DISTANZE.....** 134

Art. 5.2.1 - Distanza da un confine .....	134
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini .....	134

Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1).....	134
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico(D2).....	135
Art. 5.2.5 - Distacco fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3) .....	137
Art. 5.2.6 - Deroghe alle distanze .....	139
CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA .....	140
Art. 5.3.1 – Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio.....	140
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	141
Art. 5.3.3 –Monumenti e targhe commemorative.....	141
Art. 5.3.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi .....	141
Art. 5.3.5 –Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato .....	142
Art. 5.3.6 – Elementi di copertura mobile di spazi aperti .....	142
<b>TITOLO VI - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....</b>	<b>144</b>
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti .....	144
Art. 6.1.2 – Composizione, nomina e durata .....	145
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità .....	145
Art. 6.1.4 – Dichiarazione di indirizzi e rapporto consuntivo .....	147

## **ABBREVIAZIONI**

### **Parametri urbanistici**

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

### **Parametri Edilizi**

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

## **Tipi di intervento**

### Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO = Manutenzione Ordinaria  
MS = Manutenzione Straordinaria  
RRC = Risanamento conservativo  
RE = Ristrutturazione Edilizia  
D = Demolizione

### Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS = Restauro scientifico  
RT = Ripristino tipologico  
RAL = Risanamento delle aree libere

### Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC = Nuova costruzione  
AM = Ampliamento  
DR = Demolizione con ricostruzione  
MT = Significativi movimenti di terra

### Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

### Varie

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

## ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

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

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

#### Funzioni di servizio complementari alla residenza

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

#### Servizi e attrezzature di interesse collettivo

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

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

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

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

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

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

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

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

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

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

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



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

## **CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

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

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
  - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

### **Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato dal Ministro per i lavori pubblici con decreto n. 289 del 8 maggio 1971 e successive modificazioni (ultima modifica assunta con delibera di C.C. n. 106 del 23/07/2009), nonché tutte quelle disposizioni eventualmente presenti in altri regolamenti comunali che riguardano materie trattate dal RUE, in particolare le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità approvato da R. Commissario con deliberazione del 09/03/1903 e successive modificazioni.

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

1. Il RUE è composto

- a) dal presente fascicolo: RUE – **Norme**;
  - b) dalle seguenti Planimetrie del RUE:
    - Tavola n. 1 “Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale” in 18 fogli in scala 1:5.000,
    - Tavola n. 2 “Disciplina della Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento” in scala 1:2000
    - Tavola n. 3 “Città Storica: funzioni pubbliche e di interesse pubblico” in scala 1:2000.
2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti Regolamenti specifici allegati:
- ALLEGATO A1 – Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie.
  - ALLEGATO A2 – Disposizioni riguardo al rendimento energetico e procedure di certificazione energetica degli edifici.
  - ALLEGATO B – Procedure e adempimenti del processo edilizio; contributo di costruzione
3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti allegati al RUE, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati con semplice delibera del Consiglio Comunale.
4. Essendo il RUE elaborato ed adottato congiuntamente al PSC, le elaborazioni finalizzate alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del RUE sono ricomprese negli elaborati di Valsat del PSC.

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

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; ferme restando le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.1.7; sono quindi abrogate tutte le disposizioni del previgente PRG che riguardino gli interventi edilizi diretti, non assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo.
3. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

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

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nel Comune. Si richiamano in particolare i seguenti:
  - Regolamento del verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte;
  - Regolamento di igiene e sanità (per le parti non sostituite dal RUE);
  - Regolamento per l'esecuzione di interventi nel suolo e sottosuolo stradale di proprietà comunale;
  - Regolamento del servizio idrico integrato dell'A.T.O.,
  - Regolamento per l'arredo urbano;

- 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.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo art. 1.1.11.
  3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
  4. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti. In caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione si considera una durata di 10 anni.
  6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
  7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

#### **Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo, e ne sia firmata la relativa convenzione..

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

1. Dalla data di adozione del presente RUE si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000. Si applicano inoltre le misure di salvaguardia relative al PSC adottato, come precisate all'art. 1.13 delle norme del PSC.

2. Tutti i permessi di costruire rilasciati, le DIA divenute esecutive e le SCIA pervenute anteriormente alla data di adozione del RUE, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi (si veda ai seguenti artt. 7.4 e 7.5 dell'Allegato B).
- 3 L'adozione del RUE comporta, in applicazione del PSC, il cambiamento della modalità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti: viene prevista l'utilizzazione della Superficie Complessiva come definita ai sensi del successivo art.1.3.7 al posto dell'unità di misura applicata nel pre-vigente PRG.
4. Al fine di agevolare la transizione alla nuova unità di misura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, si considerano non in contrasto con il RUE e, pertanto, fino alla sua definitiva entrata in vigore, possono essere approvate secondo le disposizioni del PRG le richieste di permesso di costruire e le DIA che siano state presentate prima della data di adozione del RUE complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio e conformi al PRG.
5. Nel caso siano già approvati alla data di adozione delle presenti norme dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento convenzionati o urbanizzazioni convenzionate che prevedano il successivo rilascio del titolo abilitativo edilizio, tali titoli abilitativi sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e relative modalità di misura come definiti nel PRG previgente.
- 6 Per quanto riguarda i Piani Urbanistici attuativi vigenti e per quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 1.7 e 1.13 del PSC.
7. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.
8. Laddove nei Titoli seguenti talune disposizioni del RUE consentano l'applicazione in via transitoria di specifiche disposizioni del PRG pre-vigente, si intende che i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare secondo tali disposizioni del PRG pre-vigente vanno misurati utilizzando i parametri e relative unità di misura del PRG pre-vigente.

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

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

Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC e al Titolo II, e dai vincoli relativi ad infrastrutture e impianti di cui al Titolo III prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV e sulle norme del POC.

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

1. Per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione legittimamente in essere alla data di adozione del RUE ovvero autorizzata con titolo abilitativo in data antecedente all'adozione del RUE.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 1.1.10 – Permesso di costruire in deroga**

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, nei casi e secondo le modalità previste all'art. 15 della L.R.31/2002.

#### **Art. 1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche**

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

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

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

## CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

### Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

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

### Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato

1. La definizione di edificio, o fabbricato è data nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli, ancorché amovibili, costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

### Art 1.2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale<sup>3</sup>, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)<sup>4</sup>; silos e serbatoi le cui

---

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

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

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

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

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

normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno<sup>5</sup>; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici, campi eolici, nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

#### **Art. 1.2.4 - Infrastruttura**

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

#### **Art. 1.2.5 - Manufatti diversi**

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

- a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque e forni;
- e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di superficie non superiore a mq. 100, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;

---

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

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

- g) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

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

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (Ue) come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10),
  - b) le unità fondiarie,
  - c) le unità impiantistiche,
  - d) le unità infrastrutturali.

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

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

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

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata<sup>6</sup>. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze<sup>7</sup> o aree pertinenziali di un'unità immobiliare:
  - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Ai fini del RUE, le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art. 3.1.5 non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze<sup>8</sup>, anche se sono identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.

---

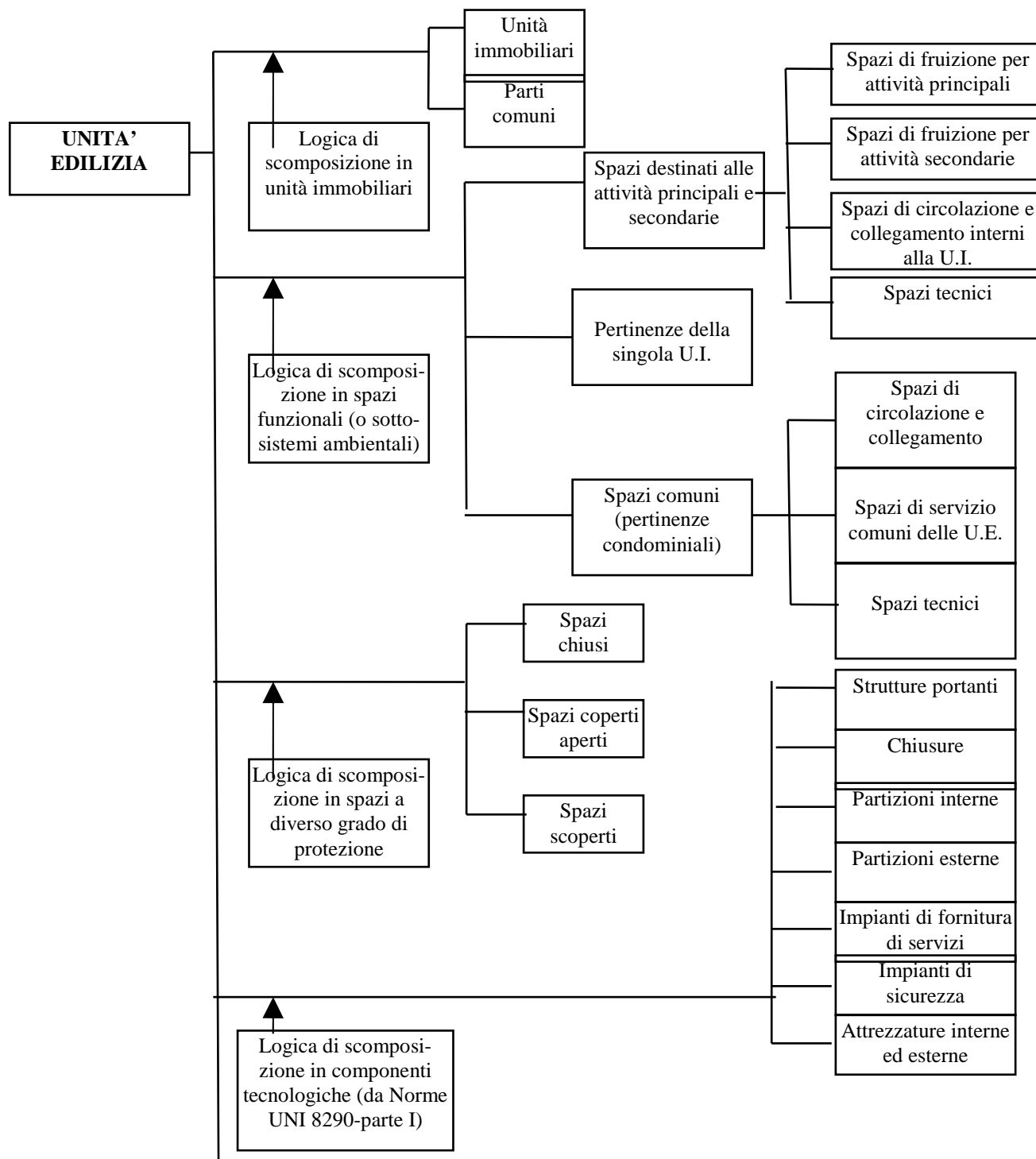
<sup>6</sup> Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale,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

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



4. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

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



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

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

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una Ue tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
  - b) un'altezza utile interna  $H_u$  (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
  - l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili,
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una Ue costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):
  - 1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*,
    - 1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
    - 1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
    - 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;
      - 1.3.1) orizzontale,
      - 1.3.2) verticale.
    - 1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
  - 2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
  - 3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
    - 3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
    - 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
      - 3.2.1) orizzontale,
      - 3.2.2) verticale.
    - 3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una Ue composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

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

1. La scomposizione della Ue in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
  - le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",

- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

**- 1. Strutture portanti:**

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

**- 2. Chiusure:**

- 2.1. Chiusure verticali
  - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1. solai a terra
  - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

**- 3. Partizioni interne:**

- 3.1. Partizioni interne verticali
  - 3.1.1. pareti interne verticali
  - 3.1.2. infissi interni verticali
  - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1. solai
  - 3.2.2. soppalchi
  - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne

**- 4. Partizioni esterne:**

- 4.1. Partizioni esterne verticali
  - 4.1.1. elementi di protezione
  - 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
  - 4.2.1. balconi e logge
  - 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate
  - 4.3.1. scale esterne
  - 4.3.2. rampe esterne

**- 5. Impianti di fornitura servizi:**

- 5.1. Impianto di climatizzazione
  - 5.1.1. alimentazione

---

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

- 5.1.2. gruppi termici
- 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
- 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.1.5. reti di scarico condensa
- 5.1.6. canne di esalazione
- 5.2. Impianto idrosanitario
  - 5.2.1. allacciamenti
  - 5.2.2. macchine idrauliche
  - 5.2.3. accumuli
  - 5.2.4. riscaldatori
  - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
  - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
  - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
  - 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1. alimentazione
  - 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1. canna di caduta
  - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1. allacciamenti
  - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1. alimentazione
  - 5.7.2. allacciamenti
  - 5.7.3. apparecchiature elettriche
  - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1. alimentazione
  - 5.8.2. allacciamenti
  - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1. alimentazione
  - 5.9.2. macchina
  - 5.9.3. parti mobili
- 6. Impianti di sicurezza:**
  - 6.1. Impianto antiincendio
    - 6.1.1. allacciamenti
    - 6.1.2. rilevatori e traduttori
    - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
    - 6.1.4. allarmi
  - 6.2. Impianto di messa a terra
    - 6.2.1. reti di raccolta
    - 6.2.2. dispersori
  - 6.3. Impianto parafulmine
    - 6.3.1. elementi di captazione
    - 6.3.2. rete
    - 6.3.3. dispersori
  - 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
    - 6.4.1. alimentazione

- 6.4.2. rivelatori e trasduttori
- 6.4.3. rete
- 6.4.4. allarmi

**- 7. Attrezzature interne:**

- 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
  - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
- 7.2. blocco servizi

**- 8. Attrezzature esterne**

- 8.1. arredi esterni collettivi
- 8.2. allestimenti esterni
  - 8.2.1. recinzioni (\*)
  - 8.2.2. pavimentazioni esterne (\*)

(\*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

- 2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

**Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Ue in spazi a diverso grado di protezione**

- 1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) *Spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';
  - b) *Spazi aperti coperti*;
  - c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.
- 2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni<sup>10</sup>; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro<sup>11</sup>.
- 3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
  - da una superficie di calpestio,
  - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
  - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
  - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

---

<sup>10</sup> I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'Art. 1.2.10.

<sup>11</sup> Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'.

In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia.

La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."

4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense<sup>12</sup>.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo<sup>13</sup> se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

**Art. 1.2.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10**

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

---

<sup>12</sup> Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

<sup>13</sup> Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

**Figura 2**

		<b>Spazi chiusi (locali)</b>	<b>Spazi aperti coperti</b>	<b>Spazi scoperti</b>
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Balcone coperto, deposito senza permanenza di persone	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.1. orizzontale			
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
	1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.1. orizzontale			
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

## CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

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

1. Le definizioni di sagoma, di sagoma planivolumetrica (di seguito abbreviata in **sagoma p.**), di Volume della sagoma planivolumetrica (o volume totale o lordo) (**Vt**), di area di sedime, di superficie coperta (**Sq**), di rapporto di copertura (**Q**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).

### Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma

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

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

1. Ai sensi della DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10 si definisce *superficie permeabile* (Sp) la porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Si definisce indice di permeabilità (**Ip**) il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria ( $Sp/SF$ ) oppure la superficie territoriale ( $Sp/ST$ ).
3. Ai fini del presente articolo, le superfici pavimentate con materiali (quali ad es. elementi prefabbricati autobloccanti grigliati o cavi) che consentano l'inerbimento e la permeabilità si considerano permeabili per il 50% della loro estensione. Non si considerano permeabili le superfici, ancorché inerbite, sovrastanti a costruzioni, interrate o fuori terra.
4. Nelle aree a verde pubblico, superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poichè si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.



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

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

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

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio (**Hf**), di altezza di un edificio (**H**), di altezza utile di un vano (**Hu**) e altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano (**Hv**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).

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

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

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

1. Le definizioni di Superficie utile (**Su**) Superficie accessoria (**Sa**) e Superficie Complessiva (**SC**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).
2. La SC è la misura che si utilizza sia per esprimere l'entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. La SC può essere distinta in 'SC fuori terra', ossia costituita da locali o spazi fuori terra o seminterrati, e in 'SC interrata', costituita da locali interrati
4. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.
5. Le variazioni di Su e Sa, a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d'opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

#### **Art. 1.3.8 – Prescrizioni riguardo alla Sa**

1. Per ogni unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di una cantina e di un'autorimessa, per almeno 20 mq di Sa complessivi .
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da sei o più unità immobiliari abitative, è obbligatoria la realizzazione al piano terreno o seminterrato di un vano comune ad uso deposito biciclette e altri usi comuni per una superficie accessoria di almeno 2 mq. per ogni alloggio. La prescrizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.
3. Per ogni unità immobiliare abitativa di nuova costruzione dotata di un'area a verde privato pertinenziale della superficie superiore a 100 mq. è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 4, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio.
4. I sottotetti che non rispettano i requisiti di abitabilità, o che non possono essere resi abitabili ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. n.11/98<sup>14</sup>, non possono avere superfici illuminanti, salvo un solo lucernaio in falda per ogni coperto della misura massima di m. 0,6 X 0,6 ai fini dell'accesso al coperto per operazioni di manutenzione. Sono fatte salve eventuali superfici illuminanti più estese preesistenti.

---

<sup>14</sup> La legge regionale n. 11 del 1998 prevede la possibilità di rendere abitabili i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge stessa ( 8/4/1998) assicurando parametri inferiori a quelli ordinariamente richiesti per i vani abitabili riguardo all'altezza utile media e al rapporto illuminante (si vedano anche i requisiti cogenti R.C.3.6 – illuminamento naturale- e R.C. 7.2 – disponibilità di spazi minimi – nell'Allegato A1.

## CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI

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

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

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

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

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

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

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

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA, SCIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui può avvenire anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili contigui non compresi.

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

#### **Art. 1.4.5 – Superficie edificata legittimamente in essere**

1. Ai sensi delle presenti norme, ai fini del rilascio di ulteriori titoli abilitativi, per superficie edificata legittimamente in essere si intende quella oggetto di regolari titoli abilitativi, anche in sanatoria. Le superfici regolarizzate con sanzione pecuniaria possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione, o di demolizione.

## CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.

### Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

#### A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):

- . Nuova urbanizzazione,
- . Ristrutturazione urbanistica;

#### B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (alias INTERVENTI EDILIZI):

##### *B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale*

- . MO - Manutenzione ordinaria,
- . MS - Manutenzione straordinaria,
- . RRC - Restauro e risanamento conservativo,
- . RE - Ristrutturazione edilizia.
- . D - Demolizione.

##### *B.2. – Interventi edilizi “di recupero” riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate*

- RS – Restauro scientifico
- RT – Ripristino tipologico
- RAL – Recupero e risanamento delle aree libere

##### *B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione e assimilati:*

- NC - Nuova costruzione,
- DR – Demolizione e Ricostruzione,
- AM - Ampliamento,
- MT - Significativi movimenti di terra.

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

- CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto: Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferibili esclusivamente ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
6. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

## A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI)

### Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione, alias lottizzazione

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'Art. 18 della L. 47/85).
2. *Procedura:* gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi dell'Allegato B.

### Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica

1. *Definizione:* costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. *Procedura:* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

## **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (ALIAS INTERVENTI EDILIZI):**

### **B1 - Interventi edilizi di 'recupero'**

#### **Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico<sup>15</sup>.

Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:
  - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
  - b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza;
  - c) installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio al colmo per più di m. 2,00; installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria che utilizzino finestre preesistenti, senza modifiche alle strutture murarie;
  - d) realizzazione di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010<sup>16</sup>

La lettera d) non si applica nel caso di immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II o dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42); si applica con le limitazioni e condizioni di cui all'art. 4.1.4 punto 16 nel caso dei centro storico e degli edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

---

<sup>15</sup> I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.

<sup>16</sup> Si vedano nella tabella riportata nell'art. 5.1 dell'Allegato B i casi e i limiti in cui la realizzazione di tali impianti rientra nella manutenzione ordinaria ed è attuabile come attività edilizia libera previa comunicazione

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.3.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'art. 3 primo comma lettera a) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.
6. L'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi. L'intervento può essere soggetto all'obbligo di previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (vedi i casi in cui è prescritta la comunicazione nell'art. 6.1 dell'Allegato B). Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004..

#### **Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonchè per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate<sup>17</sup>;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
  - a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e altre componenti impiantistiche all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma p.;
  - b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 1.5.5, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte, pannelli solari o altre componenti impiantistiche dell'edificio; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere per l'allacciamento ai pubblici servizi ivi compresa la realizzazione delle relative nicchie o armadi; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza

---

<sup>17</sup> Vedi nota precedente.



che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

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

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma p., Involucro, Sq, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

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

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sa e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera b) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380..

#### **Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. *Definizione*: l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie. Esso è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura<sup>18</sup>; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale<sup>19</sup>. Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli

---

<sup>18</sup> Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati. salvo disposizioni specifiche relative a determinate categorie di tutela di cui al Capo V.I..

<sup>19</sup> Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.

impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:
  - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
  - realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
  - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
  - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
  - costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma p all'interno di corti e chiostrine interne.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma p., Involucro, Sq, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente Art. 1.5.6 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di vani tecnici all'interno di corti e chiostrine interne. L'intervento RRC può dare luogo a modifica della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
  - a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
  - b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
  - c) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
  - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - e) trasformazione di vani chiusi da Sa. in Su. o viceversa;
  - f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, ovvero per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Su o di Sa. sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Su può essere o non essere subordinato al rispetto di indici o quantità massime, ai sensi del successivo Titolo IV..

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge

5. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

#### **Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando, di norma, nell'ambito della sagoma planivolumetrica e dell'involucro dell'edificio esistente.

In particolare e a titolo di esempio, salvo quanto già previsto nell'intervento RRC, costituiscono interventi di RE il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, ivi compreso la modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; la

riprogettazione dei prospetti, il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della l.r. 11/98<sup>20</sup>.

2. Se non riguarda edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, l'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, quanto a sagoma p., involucro e area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, SC, NP, NPT, nonché il numero delle unità immobiliari. Non può modificare i valori dei parametri Sq, H, Volume della sagoma p. (Vt) e volume dell'involucro (Vinv), se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, e salvo i casi particolari precisati al comma seguente.  
  
Qualora l'edificio non sia dotato di superfici accessorie nella quantità minima prescritta per i nuovi edifici all'art. 1.3.8 commi 1 e 3, la dotazione di Sa in essere non può essere ulteriormente ridotta per trasformarla in Su.
4. Quali unici casi di deroga dal principio di non modifica della sagoma p., dell'involucro e del sedime, si considerano ricompresi nell'intervento di RE (purché non si attui nella forma di integrale demolizione e fedele ricostruzione):
  - i modesti incrementi derivanti da ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento,
  - la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpata o no all'edificio principale, aventi un volume non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di volume, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
  - la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica del coperto non comporti incremento della Su;
  - la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, ovvero per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento DR di cui al succ. art. 1.5.11. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge. Si richiama la Normativa Tecnica per le costruzioni ( D.M. 1/04/2008 punto 8.4) riguardo ai casi in cui gli interventi RE comportano l'adeguamento della costruzione dal punto di vista sismico.
6. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

---

<sup>20</sup> La legge regionale n. 11 del 1998 prevede la possibilità di rendere abitabili i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge stessa ( 8/4/1998) assicurando parametri inferiori a quelli ordinariamente richiesti per i vani abitabili riguardo all'altezza utile media e al rapporto illuminante (si vedano anche i requisiti cogenti R.C.3.6 – illuminamento naturale- e R.C. 7.2 – disponibilità di spazi minimi – nell'Allegato A1.

#### **Art. 1.5.9 - Demolizione (D)**

1. *Definizione:* gli interventi di demolizione consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

### **B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate**

#### **Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS)**

1. *Definizione:* gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PSC come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la categoria di tutela 1 di cui al succ. art. 4.1.2 commi da 2 a 6.
2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

#### **Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT)**

1. *Definizione:* gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. *Procedure:* l'intervento RT è soggetto a permesso di costruire. Con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RT corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

#### **Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL)**

1. *Definizione:* gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le unità fondiarie urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela **2.C** di cui al succ. l'art. 4.1.2 commi 13 e 14.
2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

### **B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione e assimilati**

#### **Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedificata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa<sup>21</sup>.

#### **Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR)**

1. *Definizione:* costituisce intervento di ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria<sup>22</sup>. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma p. e/o un'area di sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.
2. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di DR costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

#### **Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM)**

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma p. e/o l'involucro dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento DR di cui all'articolo precedente.
3. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di AM costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

#### **Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti**

1. La possibilità e i limiti di modifica dei parametri e delle caratteristiche degli edifici esistenti a seconda dei tipi di intervento sono riassunte e schematizzate nella seguente figura 3.

---

<sup>21</sup> Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.

<sup>22</sup> Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1.

#### **Art. 1.5.17 – Significativi movimenti di terra (MT)**

1. *Definizione:* costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
3. *Procedure:* gli interventi MT sono sottoposti a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente.

**Fig. 3** - Possibilità di modifica dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio nei diversi tipi di intervento

		Sagoma p. e Volume della sagoma (VT)	Involucro e Vinv.	Sq	H	SC	Su	N. U.I.	NP	Forma e posizione e strutture portanti, e solai	Forme e posizione spazi di circolazione orizzontale e verticale comuni alle U.I.	Aperture
Interventi	MO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
cosiddetti	MS	NO	NO	NO	NO	NO	NO	"	"	"	NO	"
		(a)	(a)	(a)	(a)	(b)	(b)				(d)	
"di	RR C	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	"	"	"	SI
recupero"	RE	NO	NO	NO	NO	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
		(a) (g)	(a) (g)	(a) (g)	(a) (g)							
	DR	SI	SI	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"
	AM	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

### NOTE ALLA FIGURA 3

- (a) Sagoma p., Vt., Inv, Vinv., Sq e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.
- (b) Su può subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) Su può variare solo in relazione alla eventuale creazione, modifica, eliminazione di soppalchi o di partizioni verticali;
- (f) Oltre alle fattispecie di cui alla lettera (a), Sagoma p., Vt, Inv, Vinv., Sq e H possono variare inoltre in relazione alla realizzazione di nuovi vani tecnici fuori terra fuori sagoma.
- (g) Rispetto al principio generale della conservazione della sagoma p., dell'involucro e del sedime, sono ammesse le deroghe costituite dai casi particolari di cui al comma 4 dell'art. 1.5.8.

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

#### Art. 1.5.18 - Cambio d'uso (CD)

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

- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, non comportante lavori edilizi di pavimentazione o comunque di trasformazione permanente del suolo ineditato.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio<sup>23</sup>. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere
3. Estensione dell'intervento
- L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
4. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile
- L'intervento di cambio d'uso di una Ue o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RRC, RE, DR, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi<sup>24</sup>. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
- L'intervento di cambio d'uso di un'area ineditata per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi in tal caso alle rispettive procedure abilitative.
5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico<sup>25</sup>, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
6. *Procedure*: l'intervento CD come definito al primo comma è soggetto a DIA. Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire) esso si considera ricompreso nella medesima procedura di concessione.

<sup>23</sup> I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

<sup>24</sup> Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

<sup>25</sup> Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
- c) aumento delle unità immobiliari.



## CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

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

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

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

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

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

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

- b1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a (250 mq. ciascuno).<sup>(26)</sup>
- b2. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. **Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 300 mq. di SC.. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b12 qualora occupino complessivamente meno

---

<sup>26</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007).

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

**b4. Attività culturali; attività formative, attività sociali e politiche, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.**

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sedi di associazioni, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

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

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

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

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

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

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

**b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

**b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, e simili. Le

attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché le attività culturali, formative, ricreative, sportive annesse in termini funzionali ai luoghi di culto.

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

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

### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico** <sup>27</sup>

<sup>27</sup> Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni "Si definisce **Centro Commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

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

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

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

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

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

"I **"complessi commerciali di vicinato"** o **"gallerie commerciali di vicinato"** sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita.:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. <sup>(28)</sup>. Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>(29)</sup>;
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

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

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

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

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

<sup>28</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007)

<sup>29</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

- capienza di pubblico autorizzata compresa fra 100 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

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

**b15. Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

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

**c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b7 e quelle seguenti del gruppo d).

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

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b7, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

**c2. Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.**

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

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

Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida sono attuabili tramite DIA che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.

### **D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI <sup>(30)</sup>**

<sup>30</sup> La definizione giuridica di attività agricola (art.2135 CC, integrato dal Dlgs 228/2001 smi) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art.1 Dlgs 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si

- d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola <sup>(31)</sup>
- d2 Allevamenti produttivi agricoli,** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami) e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.
- d3 Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,** di tipo interaziendale (6), ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole..
- d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche)
- d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie (allevamenti 'per autoconsumo')
- d6 Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato, **attività di fornitura di macchine agricole e macchine movimento terra** per commessa o per noleggio; rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.
- d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola

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

- e1. Alberghi,** come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3. Campeggi e villaggi turistici,** come definiti dalla legislazione in materia.
- e4. Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence),** come definite dalla legislazione in materia. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che

---

intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

<sup>31</sup> La vendita diretta di prodotti agricoli da parte di produttori agricoli non costituisce un uso di tipo b1 ma attività complementare ricompresa nell'uso d1 o d3; analogamente la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione si intende ricompresa nell'uso c1.

forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

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

- f1. Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione (via etere).** Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente),.fari.
- f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruttiva.

### **Art. 1.6.2 - Uso esistente**

- 1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da

altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..

2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso A1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.



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

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

1. Il PSC riporta, nelle Tav 1.1 e 1.2 l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, alle fragilità e vulnerabilità del territorio, sulla base della pianificazione sovraordinata (PTCP, pianificazione di bacino) o di disposizioni sovraordinate (vincoli su beni culturali o paesaggistici) , o ancora sulla base degli elementi conoscitivi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC stesso.
2. Le disposizioni di tutela relative alle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono dettate negli articoli del Titolo II delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC; pertanto tutte le procedure abilitative per interventi edilizi disciplinati dal RUE devono essere verificate in relazione al rispetto di tali disposizioni
3. I seguenti ulteriori elementi oggetto di tutela sono individuati nelle Tavole del RUE:
  - edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela;

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Per quanto riguarda gli edifici, le disposizioni generali per la tutela, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6. Per quanto riguarda gli alberi le disposizioni di tutela sono dettate nel successivo Capo 3.2.
4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori, ambiti di rispetto dell'aeroporto. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.

## TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

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

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria), il verde di arredo stradale, gli elementi di protezione acustica dal rumore stradale;
  - g) gli impianti collettivi per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili, inclusi gli impianti di teleriscaldamento e teleraffrescamento da cogenerazione.
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m 150;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento entro una distanza massima di m. 200;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
  - impianti individuali o collettivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili secondo le quantità prescritte dal DAL .156/08;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - impianti individuali o collettivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili secondo le quantità prescritte dal DAL .156/08;
  - rete di distribuzione dell'acqua;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA.

#### **Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..
4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3,f5, f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: b2 (pubblici esercizi) e b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).
5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
6. **Usi ammessi.** Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.
7. **Tipi di intervento** consentiti per ciascun tipo di attrezzatura.

Fermo restando il rispetto delle più restrittive disposizioni di tutela di singole parti del territorio di cui al Titolo II del PSC ove applicabili, e fermo restando che sugli edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:

sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti; per gli interventi DR, AM, NC, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere b,c,d,e del precedente comma 2) (simbolo **AS**):

- UF max = 0,8 mq/mq.
- NP max = 5
- Q max = 40%.
- nel solo caso delle aree scolastiche: Sp min. = 50%;

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

- UF max = 0,8 mq/mq.
- NP max = 5
- Q max = 40%.

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 di NC; nel caso delle 'Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua' è inoltre esclusa ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.

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

- UF max = 0,05 mq/mq.
- NP max = 1
- Sp min. = 80%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso Sp min. = 30%

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

- UF max = 0,25 mq/mq.
- Sp min. = 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso Sp min. = 30%

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

- H max = 20,5 m per il solo caso di parcheggi in soluzione pluri-piano; per i parcheggi ricadenti in territorio rurale non sono ammesse soluzioni pluripiano.

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

1. I parcheggi si suddividono in:

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

B) **parcheggi pertinenziali**;

- di uso riservato (P3r);

- di uso comune (P3c);

C) *parcheggi privati non pertinenziali.*

2. I **parcheggi pubblici** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.
4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I **parcheggi pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (oppure nel caso di parcheggi pertinenziali ad alberghi, purché sia assicurato da parte della struttura alberghiera un adeguato servizio di trasporto-navetta).
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC o i specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere

eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

#### **Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. . Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. I posti auto devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra. Nei parcheggi multipiano gli stalli scoperti sulla copertura devono essere dotati di strutture ombreggianti.
5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.

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

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari, nonché in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico<sup>32</sup>, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella casistica di cui al comma 9.. Questo articolo non si applica nel caso di cambi d'uso o frazionamenti di unità immobiliari ricadenti nel centro storico o nei ghetti storici.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita di norma in rapporto alla Su dell'intervento. Solo per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi AM le quantità indicate nel comma 9 si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 9, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione del comma 9 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano.
7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Le quantità prescritte nella casistica che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

#### CASISTICA DELLE DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3C + P3R) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi **a1, a2** 2 posti-auto per ogni unità immobiliare. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni NC di unità edilizie contenenti 8 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo P3c). Negli interventi DR, AM, RE, CD su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.
- usi **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2**: 1 p.a. ogni 40 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.

---

<sup>32</sup> Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di::

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
- c) aumento delle unità immobiliari.

- usi **b11.1, b11.2, b11.3**: i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

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

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

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

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

- usi **b12, b13, b15, b16**:: 1 p.a. ogni 25 mq. di Su. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.

- usi **b14.1 e b14.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
- 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF

Tutti posti auto devono essere di tipo P3c.

- usi **c1, c3, c2, f2, f6**: 1 posto auto ogni 60 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi **e1, e2, e4, d7**: 1 p.a. ogni 40 mq. di Su.

- uso **e3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

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

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

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto



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

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione). Nel caso della residenza si assume che 100 mq di SC corrispondono a due abitanti teorici.
3. **Negli interventi edilizi diretti** NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7),:
    - P1 = 15 mq.
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):  
 - P1 = 40 mq.;;  
 - U = 60 mq.  
 - ai sensi della L.R. 35/90 le quantità suddette sono aumentabili fino al raddoppio, a giudizio del Responsabile del SUE, nel caso di locali di intrattenimento a forte concorso di pubblico.
  - c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2),:
    - P1 = 10 mq.

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

4. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

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

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. **Negli interventi edilizi** nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di SC:
- Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):
    - $P1 + U = 80$  mq. di cui P1 non meno di 25 mq.
  - Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):
    - $P1 + U = 100$  mq., di cui P1 non meno di 40 mq. (aumentabili fino al raddoppio nel caso di locali di intrattenimento a forte concorso di pubblico).
  - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):
    - $P1 + U = 15\%$  della ST .
- Per gli usi b8, b9, d4, c4, c4 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.
- In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.
- Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA prevede la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti.
  - Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scapito delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.
  - Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
  - Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 3.1.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

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

- Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
- Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m..
- I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.

4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, ovvero, in assenza di questo, secondo le norme del successivo Capo 3.2, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U
  - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
  - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane;
  - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
  - le aree sistemate a verde che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 100;
  - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;

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

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

#### **Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., ovvero nel caso in cui, per i parcheggi, non siano rispettabili le norme del codice della Strada, il Responsabile del procedimento decide sulla eventuale proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, e previa conforme decisione della CQAP. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
  6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
  7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici

## CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

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

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito “Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato”. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il RUE dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente RUE sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il Regolamento del verde.
2. Gli spazi privati ineditati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista debbono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Sono oggetto di salvaguardia e devono essere conservate, sempreché non costituiscano pericolo per persone e/o cose:
  - gli alberi monumentali e gli alberi di particolare pregio individuati nella Tav. 3 del RUE;
  - gli alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a cm.130 dal suolo superiore a cm.40 per le specie di prima e seconda grandezza, e superiore a cm. 25 per le specie di terza grandezza (le classi di grandezza sono definite come segue in relazione all'altezza raggiungibile a maturità: 1^ grandezza le piante di altezza > di 18 m., 2^ grandezza le piante di altezza fra 12 e 18 m., 3^ grandezza le piante di altezza < di 12 m);
  - le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge la circonferenza di cm.20;
  - gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio.

Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò avvenga sulla base di Piani di Ammodernamento Aziendale approvati di cui all'art. 2.6 dell'Allegato B.

4. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive (così come definite all'art. 892 del Codice Civile) deve essere autorizzato mediante autorizzazione amministrativa<sup>33</sup>). Le procedure di autorizzazione all'abbattimento di alberi e le forme di di sanzionamento di eventuali abbattimenti non autorizzati sono normate dallo specifico regolamento comunale. Nell'Autorizzazione all'abbattimento sono di norma specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa Autorizzazione del Responsabile del Servizio ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

---

<sup>33</sup> Sono fatti salvi gli eventuali pareri, nulla-osta, autorizzazioni, ove occorrono, da rilasciarsi da parte di altri Enti eventualmente competenti, quali ad es. Soprintendenza ai beni paesaggistici e architettonici, Servizio fito-sanitario regionale, Servizio viabilità e servizio naturalistico dell'Amministrazione Provinciale.

Per gli scavi per finalità edilizie o per la posa di nuove reti tecnologiche interrato si devono osservare le aree di pertinenza delle alberature, le distanze e le precauzioni prescritte nel Regolamento del verde, e relativo Allegato B.

6. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescrive espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio. Negli interventi AM, qualora nello stato di fatto le percentuali suddette non siano rispettate, l'intervento deve quanto meno non ridurre la quota di Sp preesistente.
7. La Sp di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di Sp, nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della Sp. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare una circonferenza, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 20 per le piante di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza, e non inferiore a cm.10 per le piante di 3<sup>a</sup> grandezza. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).
8. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta la formazione di quinte alberate ad alto fusto lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati

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

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate di cui all'Allegato C del Regolamento Comunale del verde
2. Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole è vietato l'impianto delle specie specificamente elencate nel Regolamento comunale del verde, in tutte le loro varietà e cultivar: L'utilizzo di tali specie è consentito (fatte salve le condizioni agronomiche e pedoclimatiche) solo se la scelta viene esplicitamente motivata con apposita relazione (motivazioni di composizione architettonico-paesaggistica, non in contrasto con l'inserimento dell'area nel paesaggio circostante), ed in misura inferiore al 20% del numero complessivo delle alberature messe a dimora. Sono consentite deroghe alla norma del presente comma in caso di restauro di verde di parchi e giardini storici.
3. Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole, sono non ammesse recinzioni salvo che siano costituite da siepe viva con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe.

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

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, parcheggi, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio,

irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.

3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere i sistemi di irrigazione e un piano di manutenzione dell'impianto.
4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Gli interventi normati dal presente articolo rientrano nell'ambito dei disposti normativi riguardanti i lavori pubblici. trattandosi di aree pubbliche o che il Comune acquisirà nel proprio patrimonio e per le quali assumerà la gestione, le opere di sistemazione dovranno essere assoggettate a collaudo in corso d'opera e finale al fine di garantire che siano realizzate a regola d'arte e secondo le specifiche del progetto.
6. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
7. L'uso delle aree verdi deve essere appropriato alle loro caratteristiche e destinazioni. Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e feste tradizionali locali.

#### **Art. 3.2.4 – Aree a verde di protezione ecologica**

1. All'interno del territorio urbanizzato, in fregio a strade primarie, sono individuate con specifica grafia aree che per la loro collocazione svolgono primariamente il ruolo di dotazione ecologica a protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.
2. In tali aree, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II ove applicabili, possono essere realizzate sistemazioni a verde alberato, sistemi di protezione acustica, parcheggi, opere pertinenziali alla sede stradale: impianti di produzione di elettricità da fonte solare.

## CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

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

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

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

### Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale (si veda la nota 2 al Capo 5.2). Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura.

Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. E' ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 3.3.5, nonché l'uso c4, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

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

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.6;
  - b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici stradali o come parcheggi.
4. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, DR, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente



proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

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

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753.

### **Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane**

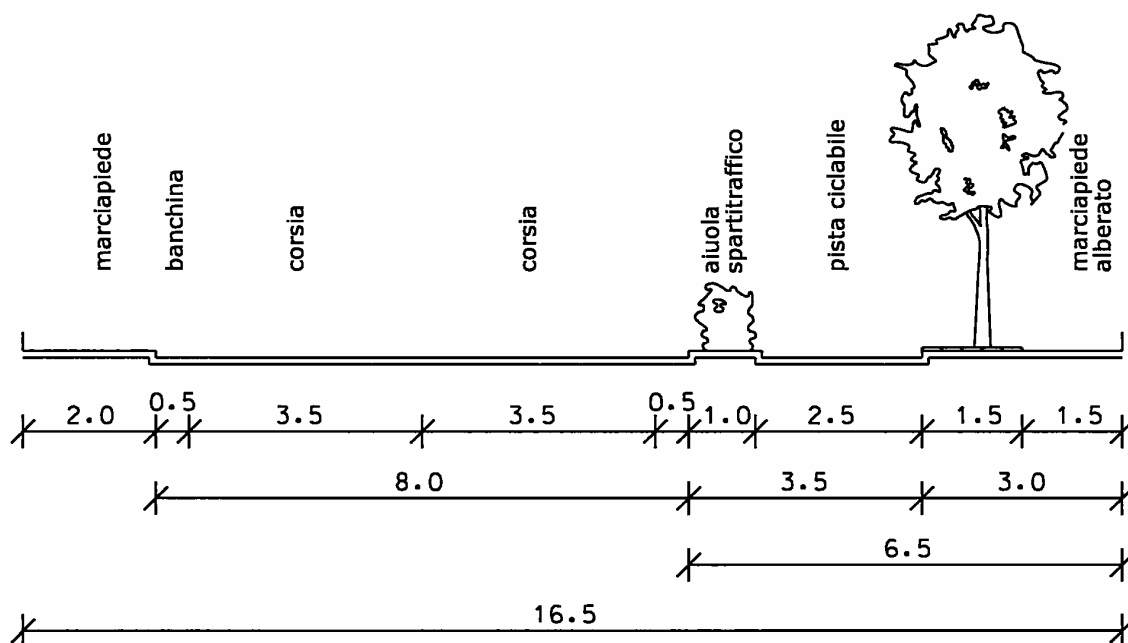
1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, il D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1 e 2, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata, dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti e da tutte le pertinenze stradali.
2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 1; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 2. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni. Si richiamano le possibilità di deroga di cui all'art. 3 del D.M. 05/11/2001.
3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
4. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio e della CQAP
5. La realizzazione di strade carrabili private, può derogare dai requisiti di cui sopra, ma è soggetta alla presentazione di DIA corredata da apposita documentazione.
6. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico, oltre a quelle specifiche di settore vigenti (UNI 11248 e EN 130201). I progetti di illuminazione stradale devono prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale,. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredata da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

7. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico. I progetti di illuminazione stradale devono prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale,. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
8. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,50. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

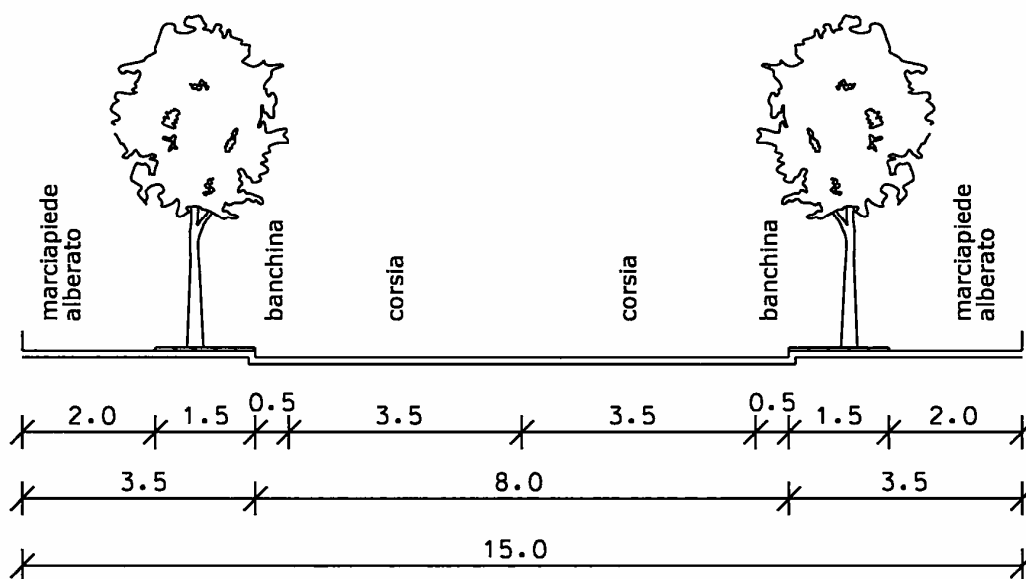
# SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

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

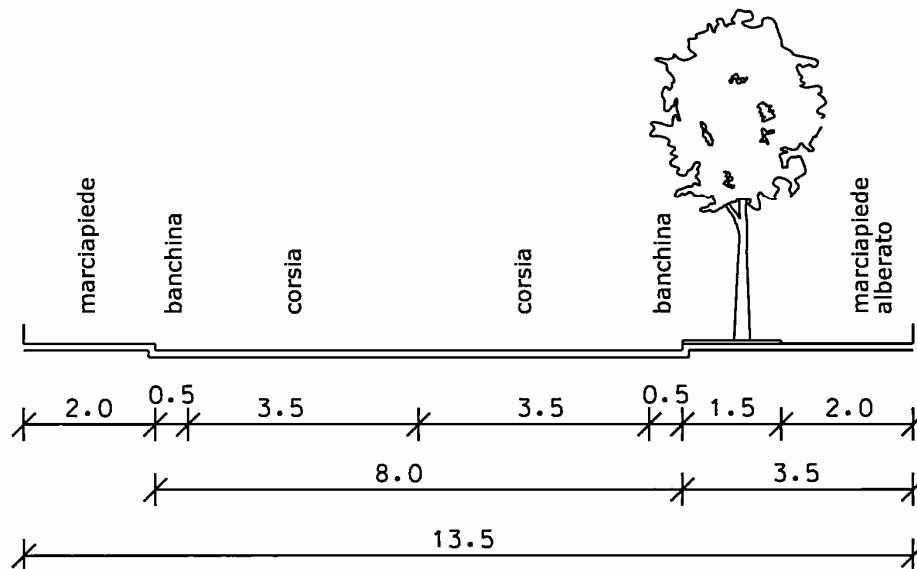
### 1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



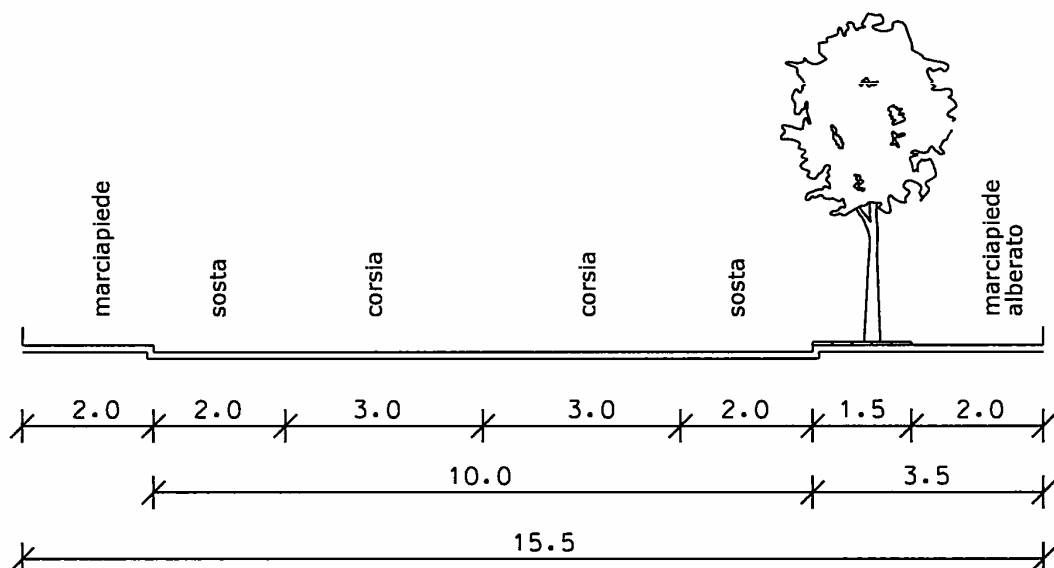
### 1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



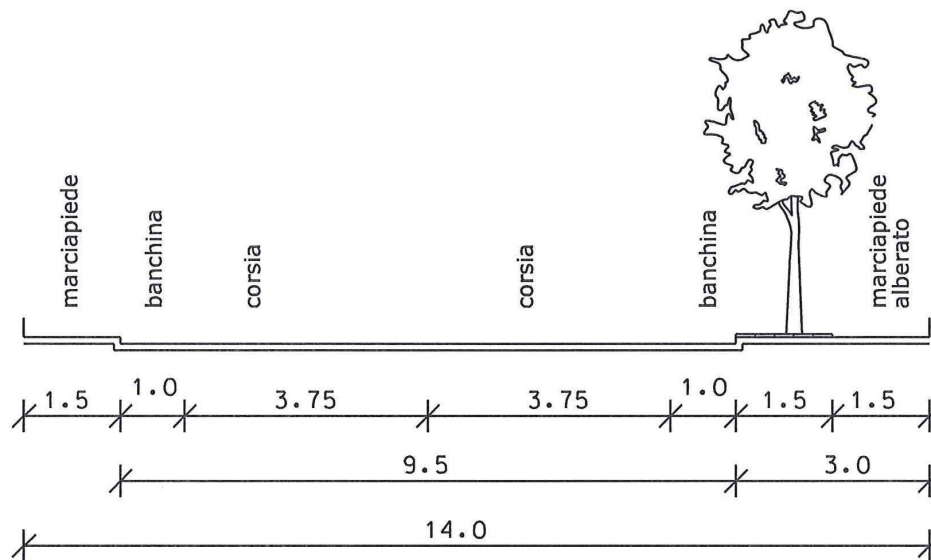
### 1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali



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

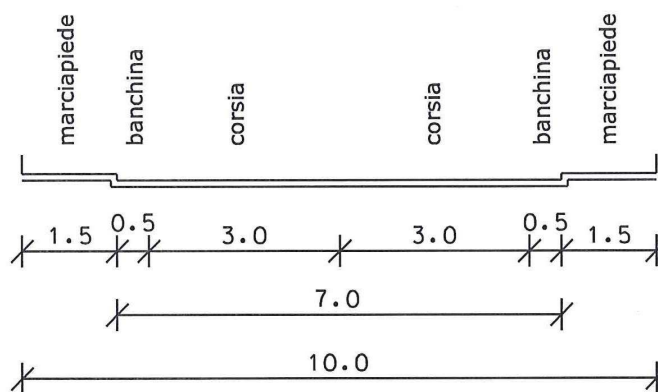


### 1.5- Strada urbana locale negli insediamenti industriali artigianali

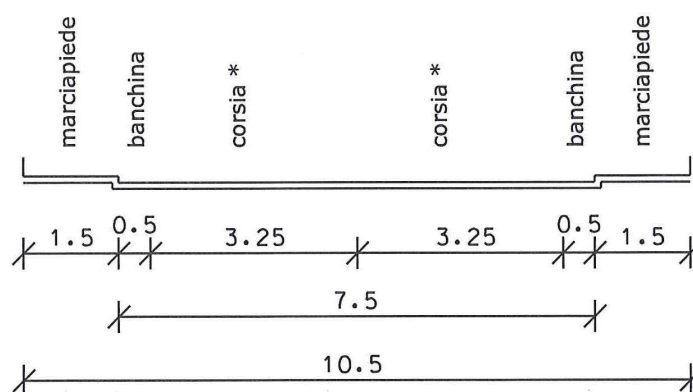


## 2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

### 2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



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



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

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

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

#### **Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente<sup>34</sup>;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
  - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può essere prevista solo in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

  - nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 3.3.2;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive;

---

<sup>34</sup> Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e Delibera dell' Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208.

- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade di tipo A, B o C; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m.. 50 dal limite della sede stradale.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
- zone di tutela naturalistica,
- sistema forestale e boschivo,
- zone di riqualificazione della costa e dell'arenile;
- zone urbanizzate in ambito costiero;
- aree esondabili;
- fasce arginali e riparali;
- aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo;
- aree di ricarica diretta della falda;
- zone di salvaguardia delle opere di captazione di acque ad uso potabile.

### 3. Impianti preesistenti

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

### 4. Parametri edilizi per gli interventi su impianti preesistenti compatibili:

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- Sp min = 20% della SF o = Sp preesistente se inferiore.
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - > nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

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

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



- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b6).
6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.
- Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8.
7. Mitigazione degli impatti
- In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

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

#### **Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di massima non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra, tratti con pendenza superiore al 16% o altri particolari esigenze documentate.
2. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
3. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

#### **Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi deve costituire un gradino di 1 cm circa.
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planometrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a DIA corredata da idonea documentazione.
7. **Piste ciclabili.** 1. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-ed al relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-.
8. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di PUA devono essere realizzate adeguate piste ciclabili collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento. Tali piste devono avere di norma una larghezza non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e a 2,5 m. se bi-direzionali in modo da garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. Per le piste bi-direzionali, in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m. E ammissibile la previsione di percorsi promiscui pedonali e ciclabili nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 557/99, solo all'interno di parchi o di aree a traffico prevalentemente pedonale.
9. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

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

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico. Per le strade gestite da Enti diversi dal Comune si applicano le disposizioni dettate dall'Ente gestore.
2. Per la realizzazione di nuovi passi carrai su strade comunali e per il mantenimento e la regolarizzazione di quelli preesistenti deve essere rispettato l'apposito Regolamento comunale per la disciplina dei passi carrai. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.
4. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE o DR. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazione. Tra l'inizio delle livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

## CAPO 3.4 – INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE NORME DI TUTELA

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

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni.
  - del Regolamento per l'esecuzione di interventi nel suolo e sottosuolo stradale di proprietà comunale;
  - del Regolamento delle fognature.

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

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

dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

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

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

1. Nelle tavole del RUE è indicato il tracciato dei metanodotti e oleodotti che interessano il territorio comunale e le relative cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Nelle tavole del RUE è indicato inoltre il tracciato della condotta principale dell'Acquedotto di Romagna.
3. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di una di queste infrastrutture, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero alla presentazione della DIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario o gestore dell'infrastruttura per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

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

1. Nelle Tavole del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

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

1. Nelle tavole del RUE le aree specificamente destinate ad ospitare impianti esistenti di trasmissione radio-televisiva sono individuate come dotazioni territoriali.
2. Ai sensi del vigente Piano Provinciale di Localizzazione degli impianti di Emittenza Radio-Televisiva (PLERT), nel comune di Rimini non sono previsti ambiti di possibile localizzazione di nuovi impianti (fatti salvi i ponti-radio).
3. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 nonché del PLERT. Per ogni impianto di emittenza approvato dal PLERT si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del

Capo II della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

4. Gli interventi nei siti che contengono gli impianti esistenti che comportino realizzazione di nuovi manufatti edilizi o tralicci devono prevedere adeguate misure di integrazione paesaggistica e mitigazione dell'impatto visivo, tenendo conto delle norme del PLERT, e sono sottoposti al parere della CQAP.
5. Nelle Tavole del RUE sono inoltre individuati con specifica grafia gli impianti di emissione costituenti infrastrutture dell'aeronautica militare e la relativa area sottoposta a servitù militare. Le aree soggette a servitù sono inedificabili; eventuali interventi in tali aree sono soggetti al preventivo nulla-osta dell'autorità militare competente.

#### **Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico, salvo eventuale nulla osta della competente Soprintendenza.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dall'apposito Regolamento comunale per la telefonia mobile.

#### **Art. 3.4.7 – Canali di bonifica**

1. Al di fuori dei corsi d'acqua il cui alveo e la cui fascia di tutela fluviale sono cartografati nella Tav. 2.2 del PSC e che sono disciplinati dalle norme di tutela di cui agli artt. 2.2 e 2.3 del PSC, per i restanti canali di bonifica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n. 368, al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della L.R. 19/12/2002, n. 37., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7, e successive modificazioni e integrazioni.
2. In particolare si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine:
  - m. 10 per i nuovi edifici;
  - m. 5 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti;
  - m. 5 per le operazioni di aratura;
  - m. 4 per la posa di qualsivoglia condotta lineare interrata parallelo al canale;
  - m. 10 per il posizionamento di linee elettriche aeree.
3. Gli attraversamenti di linee aeree devono essere realizzati assicurando un'altezza libera di m. 10 per tutta la larghezza della fascia di rispetto in edificabile.
4. Qualsiasi opera che vada a modificare la morfologia del canale o la morfologia del suolo nelle fasce di rispetto è subordinata al parere favorevole del Consorzio di bonifica competente. In particolare, la realizzazione di opere di tombamento parziale deve garantire quanto meno il mantenimento della sezione idraulica del canale, fatte salve

eventuali prescrizioni di un sezionamento maggiore da parte del Consorzio di bonifica competente.

#### **Art. 3.4.8 – Canale Emiliano-Romagnolo**

1. Lungo il tracciato progettato per il prolungamento del Canale Emiliano-Romagnolo è istituita, ai sensi del PTCP, una fascia di rispetto della larghezza di m. 15 per ciascun lato dall'asse individuato nella Tav. 1.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici. Gli edifici preesistenti che ricadano in tutto o in parte entro tale fascia potranno essere oggetto di interventi di recupero; possono anche essere ampliati o demoliti e ricostruiti purché non si riduca la distanza dell'edificio dall'asse individuato della nuova infrastruttura.

#### **Art. 3.4.9 – Zone di tutela del Piano di rischio dell'aeroporto**

1. In conformità all'art. 107 della Codice della Navigazione Aerea e del Regolamento emanato dall'ENAC, nella Tav. 1 del RUE sono individuate con apposite grafie le zone di tutela del rischio aeronautico relative all'Aeroporto F.Fellini, distinte in zona A, B e C.
2. Fermo restando che possono essere mantenute le edificazioni e le attività in essere, per i nuovi insediamenti o gli interventi sugli edifici esistenti, le norme del RUE relative ai diversi ambiti di cui al titolo IV sono applicabili nel sovraordinato rispetto delle disposizioni del Piano di Rischio e, nelle more dell'approvazione di questo, nel rispetto delle seguenti norme transitorie.
3. Nella zona A non sono ammessi interventi edilizi che aumentino il carico urbanistico ed è da limitare al massimo il carico antropico. In tal senso non sono ammessi interventi di nuova costruzione, a ampliamento, ristrutturazione edilizia o cambi d'uso che incrementino la superficie ad uso residenziale o aumentino il numero di unità immobiliari o comportino la presenza di luoghi di lavoro, con normale presenza di persone in orario di lavoro. Sono ammessi cambi d'uso per attività che comportino presenza solo discontinua di un numero limitato di persone.
4. Nella zona B la funzione residenziale è ammessa solo nelle unità edilizie in essere aventi tale destinazione. Sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali che comportino la permanenza di un numero limitato di persone. Il rilascio del titolo abilitativo deve essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con il quale il soggetto attuatore si impegna al rispetto di un prescritto numero massimo di persone presenti.
5. Nella zona C si applicano le disposizioni del PSC e del RUE in materia di destinazioni d'uso e di interventi edilizi ammissibili, con le seguenti limitazioni, che valgono anche per la zona A e la zona B:
  - non è ammessa la realizzazione di scuole, ospedali o altri obiettivi sensibili;
  - non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti ad elevato affollamento, quali ad esempio centri commerciali, sale convegni o locali di intrattenimento;
  - non sono ammesse attività che possono creare pericolo di incendio, o esplosione e danno ambientale.

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

### Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal "Regolamento del servizio idrico integrato" vigente.
2. Il titolo a scaricare le acque reflue (autorizzazione all'allacciamento, parere di conformità tecnica) nella pubblica fognatura è rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.
3. Fatto salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e succ. mod. ovvero dall'Ente Gestore del Servizio a ciò delegato.
4. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata, quando necessaria, dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e s.m.i..
5. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
6. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
7. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n.286.
8. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

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

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore

costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 300 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o fognatura bianca comunale o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.
4. In tutto il territorio rurale, la costruzione di edifici abitativi, o il recupero ad uso abitativo di edifici rurale preesistenti, non allacciabili ad una rete di pubbliche fognature recapitanti ad un depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.
5. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di titolo abilitativo edilizio ai sensi della L.R.25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attingita, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 3,5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli.
10. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso tale da assicurare un rilascio non superiore a 20 litri al secondo per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi, e al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, espresso sulla base di un'ideale documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.



### **Art. 3.5.3 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per rinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ad una serie di requisiti definiti definiti all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. n. 4/2008 e successive eventuali modificazioni.
2. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale o ad autorizzazione ambientale integrata, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare di norma un anno, devono risultare da un apposito progetto che è approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento. Nel caso in cui progetti prevedano il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel medesimo progetto, i tempi dell'eventuale deposito possono essere quelli della realizzazione del progetto purché in ogni caso non superino i tre anni.
3. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività diverse da quelle di cui al comma 2 e soggette a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura per il permesso di costruire, se dovuto, o secondo le modalità della DIA.
4. Fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2, ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nel corso di lavori pubblici non soggetti né a VIA né a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono risultare da idoneo allegato al progetto dell'opera, sottoscritto dal progettista.

## CAPO 3.6 – CIMITERI

### Art. 3.6.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale, nonché l'uso f3.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
  - H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

### Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento *in tantum*, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.
4. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale individuata nella Tav. 1 del RUE può essere variata attraverso le specifiche procedure previste dalla legge, senza che ciò comporti variante al RUE.

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

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

#### Art. 4.1.1 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili 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.

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

2. Costituiscono la città storica i tessuti urbani di antica formazione del centro storico circoscritto dal tracciato delle mura medioevali, nonché dei borghi della prima espansione extramuraria. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici.
3. Nell'ambito della Città storica:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Le aree espressamente individuate nella Tav. 1 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20", possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente, nei limiti precisati in specifiche disposizioni dettate in sede di POC.
5. Nella città storica assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. A tal fine si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate dalle disposizioni specifiche di cui al seguente art. 4.1.4, che prevalgono su eventuali differenti disposizioni generali contenute nei Regolamenti comunali per l'arredo urbano, per le insegne, per le occupazioni di suolo pubblico. Tali regolamenti possono peraltro contenere anch'essi disposizioni specifiche riferite al Centro storico, purché non in contrasto con le disposizioni del presente RUE.
6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
  - dalle Tav. 2 del RUE: "Categorie di tutela e unità di intervento";
  - dalle Tav. 3 del RUE: "Funzioni pubbliche e di interesse pubblico";
  - dalle norme del presente Capo del RUE.

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

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

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

2. **Categoria 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. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS . L'intervento RS può comprendere la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrate anche al di fuori del sedime dell'edificio; può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche..

All'interno di tale categoria 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. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle

caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti o eventuali costruzioni interrato purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che minimizzino la percezione di tali inserimenti.

3. **Categoria B.** Comprende le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale non già comprese nella categoria A e che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
- il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

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

4. **Categoria C.**

Unità edilizie storiche parzialmente alterate recuperabili.

5. **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. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- la conservazione o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture o modifica delle preesistenti purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli eventuali elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
  - la conservazione o ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

- b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 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.);

I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; RRC..

6. **Sottocategoria C2:** riguarda le unità edilizie fatiscenti 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.

L' intervento effettuabile è il ripristino tipologico RT; dopo il ripristino sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC.

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

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL (*"Recupero e risanamento delle aree libere"*).

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 di RAL può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

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

8. **Categoria D.**

Unità edilizie fortemente trasformate o moderne nella città storica.

9. **Categoria D1:** riguarda le unità edilizie della città storica che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o 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.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici dei prospetti principali e secondari; sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti;
- la conservazione di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura,

comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,

- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: - MO; MS; RRC; RE.

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

10. **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

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici dei prospetti principali e secondari; sono ammesse nuove bucatore o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti;
- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: - MO; MS; RRC; RE.

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

11. **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. Per tali immobili si auspica una demolizione e ricostruzione, secondo un impianto planimetrico e volumetrico ed allineamenti congruenti con l'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto storico circostante.

Gli interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; DR, D.

12. **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, per le quali si prospetta la demolizione senza ricostruzione.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, D.

L'intervento di demolizione deve avere la finalità di valorizzare gli spazi inediti e gli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale al contorno.

13. **Unità di intervento speciali attuabili tramite POC.** Le unità di intervento speciali individuate nella Tavola n.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, con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti.

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

interventi di demolizione e ricostruzione. Sugli edifici della sottocategoria D4 sono ammessi MO, MS, RRC, D .

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

1. Nella città storica sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b9, b10 (tutte), b11.1, b15, b16, e1, f1, f3, f5, f6, f8.

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

- b6, b7, b11.2, b12, b13, b14.1, 2.

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 comunque ammesso l'ampliamento di quelli esistenti ai piani superiori al piano terra.

2. Nella Tav 3 del RUE relativa alla città storica sono individuati gli spazi destinati alla mobilità, le aree a verde e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi.

3. Nella città storica, le unità immobiliari poste al piano terreno in affaccio alle strade individuate come strade commerciali nella Tav. 3 del RUE che abbiano destinazione d'uso in atto b1, o b2 o b5 o b11.1, sono ammessi cambi d'uso esclusivamente fra questi quattro tipi d'uso, mentre non è ammessa la trasformazione in autorimesse o in altri usi.

4. Nella città storica, i locali posti al piano seminterrato o interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori. Qualora possano essere rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi posti al piano soprastante.

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

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

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

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

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

Negli edifici di categoria **A, B e C1**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le



tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuciscuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

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

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

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

Gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela **A, B e C1**, nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche. Solo negli edifici in categoria di tutela **C2 o D** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

### **4. Coperture**

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

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

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

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

### **5. Collegamenti verticali**

Negli edifici di categoria **A, B e C** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

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

## **6. Aperture e prospetti**

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

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela **A** e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **B, C1 e C2**, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

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

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

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

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

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

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

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

Negli edifici di categoria **D** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

#### **8. Elementi decorativi**

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

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

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

Negli edifici in categoria di tutela **A**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre della Soprintendenza. Per gli edifici in categoria di tutela **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.

Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

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

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

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale.

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

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno o ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Solo negli edifici di categoria tutela **D** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda

la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale.

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

#### **11. Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

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

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

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

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

In tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie.

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

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

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

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

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

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

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

**14. Aree di pertinenza.**

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

**15. Fabbricati accessori.**

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

**16. Manufatti tecnologici e condutture**

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

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

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

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **A, B e C1**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

**17. Recinzioni**

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

ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

**18. Elementi architettonici isolati.**

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

**19. Oratori privati**

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

**Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nella città storica**

1. Nella Tav. 2 del RUE la città storica è suddivisa in Unità edilizie (ovvero unità fondiari nel caso di aree libere). Gli interventi di restauro scientifico (RS), ripristino tipologico, (RT), risanamento di aree libere (RAL), demolizione e di ricostruzione (DR), ristrutturazione (RE) estesa alle parti comuni dell'edificio, nonché gli interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario esteso all'intera Unità edilizia, che rappresenta quindi l'unità minima di intervento. Viceversa gli interventi di manutenzione (MS), quelli di restauro e di risanamento conservativo (RRC), e quelli di ristrutturazione (RE) interna alle unità immobiliari che non comportino modifiche alle parti comuni, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari.
2. La suddivisione in Unità edilizie come evidenziata nella Tav. 2 può essere modificata con la delibera del Consiglio Comunale, sulla base di adeguata documentazione presentata dagli interessati, per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
3. Per gli immobili ricompresi nelle unità di intervento speciali individuate e numerate nella Tav. 2, si richiama quanto disposto all'art. 4.1.2 comma 13.
4. Per determinate unità edilizie comprendenti opere o sistemazioni di interesse generale può essere elaborato un progetto anche di iniziativa comunale, attuabile o tramite esproprio oppure attraverso una convenzione sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.
6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la CQAP, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

## CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

### **Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC\_U)**

1. Nella Tav. 1 e 2 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:
  - a) le zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all’art.3.3.2, o ad altre opere di urbanizzazione degli insediamenti, di cui all’art. 3.1.1.
  - b) le zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all’art. 3.1.2;
  - c) zone a verde di protezione ecologica di cui all’art. 3.2.4.
2. Gli ambiti Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5 e Auc.6 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
3. Le medesime tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc:
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario o interessati da Accordi di programma;
  - il lotto comprendente una colonia, per il quale si applica l’art. 4.2.13;
  - i lotti con destinazione in atto non residenziali (conformemente al PRG pre-vigente);
  - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati.

### **Art. 4.2.2 – Sub-ambiti Auc 1**

1. *Descrizione:* 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 ove è opportuno escludere incrementi di carico urbanistico.
2. *Obiettivi:* conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, evitare trasformazioni dell’impianto urbano, evitare incrementi significativi della densità edilizia pur consentendo l’ammodernamento del patrimonio edilizio.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. L’intervento RE può comportare l’aggiunta di nuove superfici accessorie interrato purché  $Sp_{min} = 25\%$  della SF ( $o = Sp_{preesistente}$  se inferiore)
  - b) sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione (DR), con possibilità di incremento:
    - della SC interrata per realizzazione di nuove superfici accessorie,

- della SC fuori terra per un massimo del 10% purché il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe uguale o superiore alla B (ai sensi della normativa di cui all'Allegato A2 del RUE).

a condizione che siano mantenuti gli allineamenti preesistenti sui fronti strada e che la superficie permeabile resti superiore al 25% della SF o almeno pari a quella preesistente se inferiore al 25%

- c) non sono ammessi interventi di NC o AM. Nelle aree libere sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici (di cui all'art. 1.2.5) purché la superficie permeabile resti superiore al 25% della SF o almeno pari a quella preesistente se inferiore.

4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, f1, f3, f5, f6, f8.

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

- b6, b7, b11.1, b11.2, b12, b13, e4, b14.1, f2.

i lotti con destinazione in atto ad attività alberghiera (e1) possono mantenere tale destinazione, oppure possono cambiare destinazione solo attraverso un intervento edilizio che rispetti tutte le seguenti condizioni:

- si provveda all'adeguamento dell'edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica richiesti per i nuovi edifici, e, qualora necessario, all'adeguamento sismico, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- si provveda a dotare l'edificio di parcheggi pertinenziali nella misura minima richiesta per i nuovi edifici ai sensi dell'art. 3.1.5;
- la SC legittimamente in essere venga ridotta del 25%; la riduzione potrà essere del 20% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe B, e del 15% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore;
- in ogni caso UF max = 1,2 mq/mq.

#### **Art. 4.2.3 – Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3**

1. *Descrizione:* ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, prevalentemente di impianto non recente:

- nella città di Rimini (**Auc.2**),
- ovvero nelle località minori e nelle frange edificate sorte lungo le strade extra-urbane (**Auc.3**).

2. *Obiettivi:* consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammesse, a scelta, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c) e d):

- a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. L'intervento RE può comportare l'aggiunta di nuove superfici accessorie interrato purché Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore).



**b)** sono ammessi interventi di NC o DR entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,7 mq/mq negli **Auc.2**, elevabile fino a UF max = 0,8 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe B, e fino a UF = 0,9 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore;
- UF max = 0,6 mq/mq negli **Auc.3**, elevabile fino a UF max = 0,7 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe B, e fino a UF = 0,8 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore;
- Sp min = 25% della SF,
- H max = 14,50 m. negli Auc.2;
- H max = 10,50 m negli Auc.3.

Con gli stessi limiti sono ammessi anche interventi di AM di edifici preesistenti a condizione che si attui l'adeguamento dell'intero edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica per i nuovi edifici, e che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario<sup>35</sup>, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

**c)** in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009) sono ammessi interventi di completa demolizione e ricostruzione (DR) di un'intera unità edilizia nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +10%, elevabile a +20% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe B, e a +30% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore;
- UF max = 1,20 mq/mq (o = UF preesistente se superiore) negli Auc.2,
- UF max = 0,9 (o = UF preesistente se superiore) negli Auc.3,
- Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
- H max = 17 m. (o = H preesistente se superiore) negli Auc.2.
- H max = 14,50 m. (o = H preesistente se superiore) negli Auc.3.

**d)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammesso un intervento di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali, purché Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore).

Gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lettera b) non sono ammessi in quei lotti individuati nella Tav. 1 del RUE in quanto già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, ai quali può viceversa essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4 comma 4 – caso 1.1 – delle norme del PSC.

4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso.* sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1, b10.2, b11.1, b15, b16, e1, e2, e4, f1, f3, f5, f6, f8; sono ammessi inoltre f4 limitatamente alle isole ecologiche, e c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite DIA.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure

---

<sup>35</sup> In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC o in Progetti di Valorizzazione Commerciale:

- b6, b11.2, b12, b13, b14.1 f2.

Negli ambiti Auc.2, i lotti con destinazione in atto ad attività alberghiera (e1) possono mantenere tale destinazione, oppure possono cambiare destinazione solo attraverso un intervento edilizio che rispetti tutte le seguenti condizioni:

- si provveda all'adeguamento dell'edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica richiesti per i nuovi edifici, e, qualora necessario, all'adeguamento sismico, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- si provveda a dotare l'edificio di parcheggi pertinenziali nella misura minima richiesta per i nuovi edifici ai sensi dell'art. 3.1.5;
- la SC legittimamente in essere venga ridotta del 25%; la riduzione potrà essere del 20% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe B, e del 15% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore;
- in ogni caso UF max = 1,2 mq/mq.

I lotti individuati nella Tav. 1 come aventi destinazione in atto ad attività non residenziali possono mantenere la destinazione in atto oppure possono cambiare destinazione per altre delle destinazioni ammesse di cui sopra, con esclusione della residenza. L'eventuale cambio d'uso a residenza può eventualmente essere consentito in sede di POC sulla base di specifiche convenzioni.

5. Nel caso del lotto Auc 3 a Torre Pedrera comprendente una **colonia** si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 4.2.13.

#### **Art. 4.2.4 – Sub-ambiti Auc.4**

1. *Descrizione:* ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento: di norma tessuti omogenei di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici.
2. *Obiettivi:* mantenere l'impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
  - b) qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
  - c) dopo la scadenza della convenzione, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui alla lettera a)
  - d) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, oltre agli interventi di cui alla lettera a), è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA.

4. Sono ammesse varianti ai PUA vigenti, purché non comportino incremento della edificabilità, né riduzione della superficie permeabile minima prevista. In caso di varianti si applicano le prescrizioni di cui al Capo 3.2 riguardo all'obbligo di piantumazione di alberi e arbusti in rapporto alla superficie territoriale.
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: come per i sub-ambiti Auc.2.

#### **Art. 4.2.5 – Sub-ambiti Auc.5**

1. *Descrizione*: ambiti consolidati contenenti funzioni specialistiche di pubblica utilità.
2. *Obiettivi*: consentire di rispondere alle ordinarie esigenze dell'attività insediata e delle attività complementari .
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, DR, D.
  - b) sono ammessi tutti gli interventi previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche o private già approvati o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative successive varianti.
  - c) è ammessa la realizzazione di nuovi impianti o altri manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti;
  - d) in via transitoria, fino all'approvazione del primo POC, sono ammessi interventi di NC, AM o DR nel rispetto di :
    - UF max = 1,2 mq/mq.
    - Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: 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 specialistica primaria di ciascun sub-ambito. E' ammesso inoltre l'uso c4.
5. Per i cimiteri si applicano le disposizioni di cui all'art. 3.6.1 anche in difformità dai commi precedenti

#### **Art. 4.2.6 – Sub-ambiti Auc.6**

1. *Descrizione*: porzioni degli ambiti Auc\_U nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da disciplinare in sede di POC<sup>36</sup>.
2. *Obiettivi*: consentire l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa che maturino le condizioni, da disciplinarsi in sede di POC, per una sostanziale trasformazione (fisica e/o d'uso) con attribuzione di diritti edificatori perequativi.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: mantenimento degli usi in atto; non sono ammessi cambi d'uso.

---

<sup>36</sup> Ovvero applicando le norme transitorie relative alla fase di salvaguardia.

5. Nel caso sia già stato approvato un Accordo di Programma o un Piano Urbanistico Attuativo sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale Accordo o PUA, alle condizioni ivi previste e per le destinazioni d'uso ivi previste.

**Art. 4.2.7 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC\_T)**

1. Nella Tav. 1 e 2 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:
  - a) le zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2 o ad altre opere di urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. 3.1.1.
  - b) le zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
2. Gli ambiti Auc.T1, Auc.T2, Auc.T3, Auc.T4, Auc.T5 e Auc.T6 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
3. Le medesime tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc:
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario e degli Accordi di Programma approvati;
  - i lotti ospitanti colonie e case per ferie, di cui all'art. 4.2.13;
  - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati.

**Art. 4.2.8 – Sub-ambiti Auc.T1**

1. *Descrizione:* 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 ove è opportuno escludere incrementi di carico urbanistico.
2. *Obiettivi:* conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, evitare trasformazioni dell'impianto urbano, evitare incrementi significativi della densità edilizia pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D; l'intervento RE, se effettuato in termini di integrale demolizione e fedele ricostruzione, può comportare l'aggiunta di nuove superfici accessorie interrata purché  $Sp_{min} = 15\%$  della SF ( $o = Sp_{preesistente}$  se inferiore),
  - b) a condizione che la superficie permeabile resti superiore al 25% della SF, o almeno pari a quella preesistente se inferiore, è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione (DR) con  $SC_{fuori\ terra\ max.} = SC_{fuori\ terra\ preesistente}$ , e possibile incremento della SC interrata per realizzazione di nuove superfici accessorie;
  - c) non sono ammessi interventi di NC o AM di edifici. Nelle aree libere sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici (di cui all'art. 1.2.5) purché la superficie permeabile resti superiore al 25% della SF o almeno pari a quella preesistente se inferiore.

4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: i seguenti tipi d'uso:

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b10 (tutti), b11.1, b14.1, b15, e1, e2, e4, f1, f3, f5, f6, f8.

sono ammissibili con le precisazioni e limitazioni che seguono:

- a) per i lotti a destinazione alberghiera (e1) o ad attività ricettive extra-alberghiere (e2) è ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione legittima in atto;
- b) per i lotti a destinazione 'residenza turistico-alberghiera' (e4) è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale destinazione o il cambio a destinazione alberghiera (e1);
- c) la SC a destinazione residenziale (a1 o a2) non può essere incrementata, ma può diminuire a favore di tutte le altre destinazioni ammissibili;
- d) la SC di tutte le altre destinazioni ammissibili, o comunque legittimamente in essere, può essere incrementata a riduzione della destinazione residenziale.

**Art. 4.2.9 – Sub-ambiti Auc.T2**

1. *Descrizione*: ambiti consolidati eterogenei della fascia più prossima al mare e con più intensa presenza di strutture ricettive
2. *Obiettivi*: consolidare e qualificare l'offerta delle attività ricettive e dei servizi al turismo; consentire l'ammodernamento funzionale degli edifici limitatamente ad interventi conservativi; non incrementare la presenza di residenza.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammesse, a scelta, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ed e):
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D; l'intervento RE, se effettuato in termini di integrale demolizione e fedele ricostruzione, può comportare l'aggiunta di nuove superfici accessorie interrata purché  $Sp_{min} = 15\%$  della SF ( $o = Sp_{preesistente}$  se inferiore);
  - b) gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi nel rispetto di:
    - SC fuori terra  $max = SC$  fuori terra preesistente, e possibile incremento della SC interrata per realizzazione di nuove superfici accessorie;
    - $Sp_{min} = 15\%$  della SF,
    - $Q_{max} = 70\%$  della SF,
    - $H_{max} = 25$  m;
  - c) nei lotti non edificati (intendendosi tali quei lotti catastali, come configurati alla data di adozione delle presenti norme, nei quali non sussiste alcuna Su legittima) non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra, ma sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici (di cui all'art. 1.2.5) o di autorimesse pertinenziali interrata, purché la superficie permeabile resti superiore al 25% della SF o almeno pari a quella preesistente se inferiore.

Peraltro tali lotti possono anche essere accorpati a lotti confinanti a destinazione alberghiera; in tal caso sul lotto accorpatto risultante sono ammessi tutti gli interventi edilizi, ad uso e1 per almeno l'80% e con esclusione dell'uso residenziale, nel rispetto di:

    - UF  $max = 1,2$  mq/mq;

- Sp min = 25% della SF,
  - H max = 25 m.
- d) per le sole unità edilizie con destinazioni d'uso che non comprendano gli usi a1, a2, e1, e2, e4, sono ammessi interventi di AM o DR di edifici preesistenti entro i seguenti limiti:
- se l'UF preesistente alla data di adozione delle presenti norme è inferiore a 0,6 mq/mq: SC max = SC legittimamente in essere + 40%, ovvero, se più conveniente, UF max = 0,6 mq/mq;
  - se l'UF preesistente è superiore a 0,6 mq/mq: SC max = SC legittimamente in essere + 40%, comunque entro un UF max = 1,2 mq/mq;
  - H. max = 7 m.
- e) per le sole unità edilizie nelle quali sono compresenti la destinazione alberghiera e1 (per una percentuale non superiore al 60% della SC) e la destinazione residenziale a1 (per almeno il 40% della SC), è ammesso modificare la destinazione alberghiera a favore della altre destinazioni ammissibili elencate al comma 4 a condizione che l'intervento edilizio dia luogo a SC max = 90% della SC legittimamente preesistente..

4 Norma transitoria.

Per i lotti a destinazione ricettiva e1 (per almeno il 70% della SC in essere), nella fase di salvaguardia fino all'adozione del primo POC, in alternativa agli interventi di cui al precedente comma 3, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 24 punto 24.5.2 lettera a1) del PRG.

5. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* i seguenti tipi d'uso:

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10 (tutti), b11.1, b13, b14.1, b15, e1, e2, e4, f1, f3, f5, f6, f8.

sono ammissibili con le precisazioni e limitazioni che seguono:

- a) nei lotti (unità edilizie) a prevalente destinazione ricettiva alberghiera (e1) o ad attività ricettive extra-alberghiere (e2) è ammesso esclusivamente il mantenimento delle destinazioni in atto o l'incremento della destinazione ricettiva a riduzione di altri usi presenti;
- b) nei soli lotti di cui al comma precedente lettera e) è ammessa l'eliminazione della destinazione alberghiera a favore di altre destinazioni ammissibili;
- c) per le unità immobiliari a destinazione 'residenza turistico-alberghiera' (e4) è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale destinazione o il cambio a destinazione alberghiera (e1);
- d) la SC a destinazione residenziale (a1 o a2) non può essere incrementata, salvo il caso di cui al comma 3 lettera e), ma può diminuire a favore di tutte le altre destinazioni ammissibili;
- e) la SC di tutte le altre destinazioni ammissibili, o comunque legittimamente in essere, può essere incrementata a riduzione della destinazione residenziale;

E' ammesso inoltre l'uso c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite DIA.

6. Nei lotti individuati con apposita grafia in quanto già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, qualora non ne venga previsto l'utilizzo in sede di POC per attrezzature e spazi collettivi, sono ammessi i medesimi interventi di cui al comma 3 lettera c).

#### **Art. 4.2.10 – Sub-ambiti Auc.T3**

1. *Descrizione:* ambiti consolidati eterogenei della fascia con ridotta presenza di strutture ricettive
2. *Obiettivi:* consentire l'ammmodernamento funzionale degli edifici senza incrementare il carico urbanistico.
3. Nei sub-ambiti Auc.T3 si applicano le medesime disposizioni di cui ai commi 3, 5 e 6 dell'articolo precedente.
4. Norme transitorie:
  - nella fase di salvaguardia che precede l'adozione del primo POC, oltre a quanto sopra, sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti relativi agli ambiti Auc.2 di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
  - sempre nella fase di salvaguardia, i lotti con destinazione in atto ad attività alberghiera (e1) possono mantenere tale destinazione, oppure possono cambiare destinazione solo attraverso un intervento edilizio che rispetti tutte le seguenti condizioni:
    - si provveda all'adeguamento dell'edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica richiesti per i nuovi edifici, e, qualora necessario, all'adeguamento sismico, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - si provveda a dotare l'edificio di parcheggi pertinenziali nella misura minima richiesta per i nuovi edifici ai sensi dell'art. 3.1.5;
    - la SC legittimamente in essere venga ridotta del 25%; la riduzione potrà essere del 20% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe B, e del 15% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore;
    - in ogni caso UF max = 1,2 mq/mq.

#### **Art. 4.2.11 – Sub-ambito Auc.T4: Lungomare e “Parco del mare”**

1. *Descrizione:*, comprendente le strade lungo-mare e le aree libere contigue comprese fra l'edificato e l'arenile, destinate, insieme con la prima fascia di arenile, alla realizzazione del “Parco del Mare”.
2. *Obiettivi:* consentire l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa che si approvino progetti, da disciplinarsi in sede di POC, di sostanziale trasformazione per la realizzazione del “Parco del mare” nei termini indicati dal Piano Strategico e dal PSC.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sui restanti immobili sono ammessi:
  - gli interventi MO, MS, RRC, D delle costruzioni legittimamente in essere;
  - gli interventi riguardanti le opere di urbanizzazione e l'arredo urbano.
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* non sono ammessi cambi d'uso.

#### **Art. 4.2.12 – Sub-ambiti Auc.T5**

1. *Descrizione:* ambiti già destinati a campeggi (uso e3).
2. *Obiettivi:* consentire la prosecuzione e la qualificazione dell'attività.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* - MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario per adeguare l'attività in essere a disposizioni di legge.

4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: e3; non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

#### **Art. 4.2.13 – Sub-ambiti Auc.T6**

1. *Descrizione*: porzioni degli ambiti Auc.T nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da disciplinare in sede di POC.
2. *Obiettivi*: consentire l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa che maturino le condizioni, da disciplinarsi in sede di POC, per una sostanziale trasformazione (fisica e/o d'uso) con attribuzione di diritti edificatori perequativi.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: mantenimento degli usi in atto; non sono ammessi cambi d'uso.

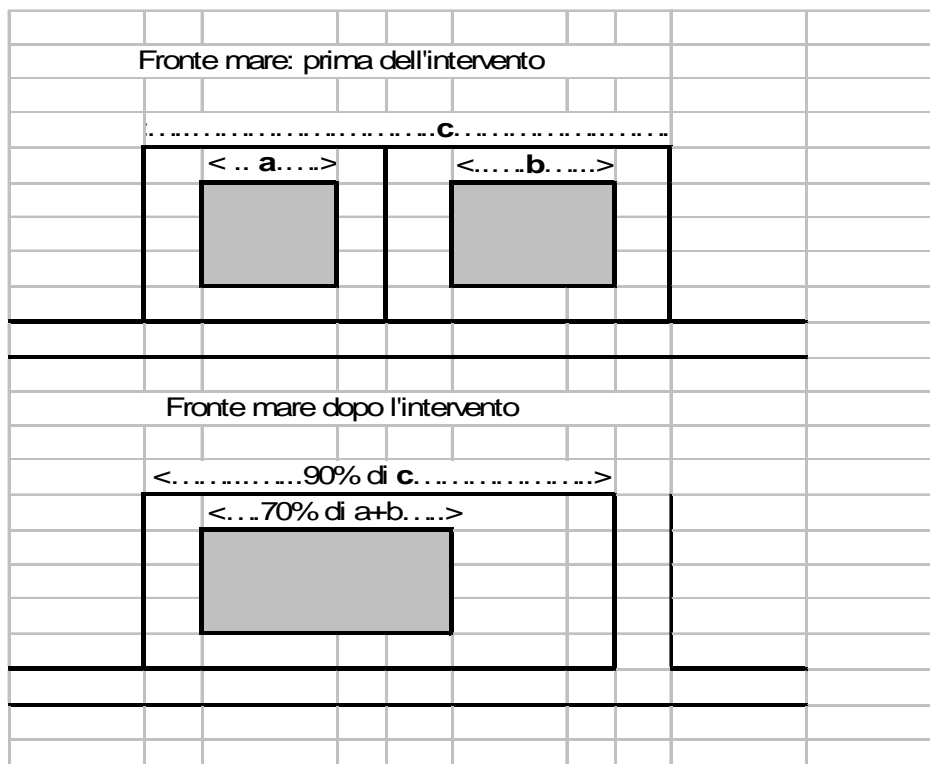
#### **Art. 4.2.14 – Sub-ambiti Auc.T7**

1. *Descrizione*: ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"<sup>37</sup>.
2. *Obiettivi*: consentire l'ammodernamento funzionale degli edifici limitatamente ad interventi conservativi; consentire inoltre interventi che migliorino l'accessibilità all'arenile e la sua visibilità dal lungomare.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
  - b) non sono ammessi interventi di NC o AM.
  - c) sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione (DR) senza incremento della SC; alle seguenti condizioni:
    - l'intervento deve riguardare almeno due lotti contigui ricadenti entrambi in Auc.T7 e deve prevedere la demolizione integrale degli edifici preesistenti;
    - va ceduto almeno un decimo della superficie complessiva dei lotti interessati nella forma di una striscia che formi un percorso pubblico di accesso all'arenile;
    - la lunghezza del fronte edificato lato mare del nuovo edificio deve essere al massimo il 70% della somma delle lunghezze dei fronti lato mare degli edifici preesistenti, in modo da aumentare del 30% la permeabilità visiva verso il mare;
    - altezza massima H = .30 m.

---

<sup>37</sup> Si tratta dei cosiddetti "edifici incongrui".





Interventi di demolizione con ricostruzione (DR) senza incremento della SC che per condizioni particolari non rispettino interamente le condizioni suddette possono eventualmente essere previsti con il POC, comunque nel rispetto dei vincoli sovraordinati (PSC e PTCP).

4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* come per i sub-ambiti Auc.T1

#### **Art. 4.2.15 –Colonie marine**

1. *Descrizione:* lotti destinati a colonie marine e case per ferie.
2. *Obiettivi:* quelli definiti per le colonie all'art. 2.13 del PSC, comma 2.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* oltre a tutto quanto disposto all'art. 2.13 del PSC
  - per le colonie di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico, di cui all'art. 2.13 comma 4 del PSC, si applicano le disposizioni di cui al Capo 4.1 con riferimento alla categoria di tutela A di cui all'art. 4.1.2 comma 2;
  - per le colonie di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico, di cui all'art. 2.13 comma 5 del PSC, si applicano le disposizioni di cui al Capo 4.1 con riferimento alla categoria di tutela B di cui all'art. 4.1.2 comma 3;
  - per le colonie prive di interesse storico-testimoniale, di cui all'art. 2.13 comma 6 del PSC gli interventi ammissibili sono: MO, MS, RRC, RE.
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* le destinazioni d'uso ammissibili sono precisate nell'art. 2.13 del PSC.

#### **Art. 4.2.16 –Lotti Auc con norme speciali**

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia alcuni lotti o comparti ricadenti in Auc ai quali si applicano le seguenti normative speciali.
2. Per il lotto Auc.T1 in Viale C.Colombo contrassegnato con il n. **1** 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.

Destinazione d’uso ammessa: e1.

3. Per il lotto Auc.T2 in Via F.Gioia/ Via C.Duilio contrassegnato con il n. **2**, comprendente l’ex –Teatro Novelli, e per il lotto Auc.2 in Viale Londra contrassegnato con il n. **3**, sono ammessi interventi edilizi NC o DR entro i seguenti limiti:
  - UF max = 1 mq/mq, elevabile a 1,2 mq/mq a condizione che l’edificio ottenga la certificazione energetica in classe B o superiore,
  - Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
  - H max = 17 m.;

Destinazioni d’uso: quelle consentite negli ambiti Auc2 (art. 4.2.3)

4. Per il lotto Auc2 “ex-Fiera” in Via Fiera/Viale Simonini, contrassegnato con il n. **4**, sono ammessi tutti gli interventi edilizi entro i seguenti limiti:
  - SC max = 11.700 mq,
  - Sp min = 25% della SF;

Destinazioni d’uso: quelle consentite negli ambiti Auc2 (art. 4.2.3).

5. Per il lotto Auc2 in Via Turchetta, contrassegnato con il n. **10**, sono ammessi gli interventi edilizi e le destinazioni d’uso previsti nello specifico Accordo di pianificazione già sottoscritto.

## CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

### Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC riguardano:
  - AR\_1: comprendente la zona produttiva di Celle sui due lati della Via Emilia;
  - AR\_2: in zona Colonnella-Lagomaggio a comprendere la caserma militare sulla Via Flaminia, lo Stadio Neri, e altri insediamenti circostanti;
  - AR\_3: in 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.
2. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.
3. Nelle unità edilizie che ospitano attività produttive manifatturiere o terziarie o servizi pubblici, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.
4. Nelle unità edilizie con destinazione in atto in tutto o prevalentemente residenziale, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.3 comma 4 primo alinea. Sono ammessi inoltre per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D, nonché DR senza incremento di SC.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nei PUA approvato o nel POC.
6. **Lotti in AR con 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, in attesa di differenti determinazioni in sede di POC, si applicano le seguenti disposizioni normative speciali, conformi alle disposizioni già introdotte con specifica variante nel PRG previgente:

- parametri edilizi (sup. edificabile, altezza, destinazioni d'uso) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008; eventuali varianti al progetto sono ammesse nel rispetto dei medesimi parametri;
- attuazione tramite permesso di costruire accompagnato da convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni; l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;

- dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standard di legge pari al 15% della Superficie fondiaria (10% a verde; 5% parcheggio pubblico) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi.
- oneri aggiuntivi: dovrà essere versata una somma di 280€/mq in rapporto al 50% della Superficie Fondiaria 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;

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

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

1. Nella 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 zone urbanistiche:
  - zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all’art.3.3.2.
  - zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all’art. 3.1.2..
- 2.. Nella Tav. 1 del RUE sono inoltre individuati:
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario;
  - i lotti per i quali è prescritto il non incremento del carico urbanistico;

### Art. 4.4.2 – Sub-ambiti Asp.1

1. *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere
2. *Obiettivi:* consolidamento e sviluppo dell’apparato produttivo locale; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; completamento delle dotazioni infrastrutturali e sviluppo di attività di servizio alle imprese.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D,
  - b) gli interventi AM, NC e DR sono ammessi con i seguenti limiti:
    - UF max = 0,6 mq./mq. (oppure = a UF preesistente se superiore);
    - Q max = 50% della SF (oppure = a Q preesistente se superiore);
    - Sp min = 10% della SF (oppure = a Sp preesistente se inferiore).
4. *Destinazioni d’uso e cambi d’uso:* sono ammessi in generale i seguenti tipi d’uso:
  - c1, c2, c3, c4, b2, b5, b6, b14.1, b14.2, d6, f1,f2, f3, f4, f5, f6, f8.

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

  - b1, b11.1a, b11.1 n, b11.2a, b11.2n, b12, b13, b14.1, b16.

L’uso residenziale (a1) è ammesso limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell’intera unità edilizia. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il

mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

5. Nei lotti individuati con apposita grafia nei quali è prescritto che non si incrementi il carico urbanistico sono ammessi gli interventi edilizi che non incrementino la SC preesistente e non riducano la Sp preesistente; inoltre non sono ammessi cambi d'uso rispetto a quelli legittimamente in essere.
6. **Stabilimenti RIR.** Si rimanda alla normativa di cui all'art. 5.4 commi 11 e 12 del PSC.

#### **Art. 4.4.3 – Sub-ambiti Asp.2**

1. *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio.
2. *Obiettivi:* consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; qualificazione dell'offerta commerciale, completamento delle dotazioni infrastrutturali, sviluppo delle attività di servizio alle imprese.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D,
  - b) gli interventi AM, NC e DR sono ammessi con i seguenti limiti:
    - UF max = 0,6 mq./mq. (oppure = a UF preesistente se superiore);
    - H max = 17 m. (oppure = a H preesistente se superiore)
    - Q max = 50% della SF (oppure = a Q preesistente se superiore);
    - Sp min = 25% della SF (oppure = a Sp preesistente se inferiore).
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso:
  - b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10.1, b13, b14.1, b14.2, b15, b16, c3, c4, d6, e1, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8.

Gli usi b11.1n e b11.2n sono ammissibili entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti

Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:

- b11.1a, b11.2a, b11.3a, c1, c2.

L'uso residenziale (a1) è ammesso limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'intera unità edilizia. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

#### **Art. 4.4.4 – Sub-ambiti Asp.3**

1. *Descrizione:* unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito.

2. *Obiettivi*: consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; qualificazione dell'offerta commerciale, completamento delle dotazioni infrastrutturali, sviluppo delle attività di servizio alle imprese.
3. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: è ammessa la conservazione degli usi legittimamente in atto, senza incremento del numero di unità immobiliari. E' ammesso inoltre il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi nell'ambito Asp 1 o Asp 2 immediatamente contiguo.
4. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici, fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi MO, MS, RRC, RE, D.

In caso di cambio di destinazione per attività di tipo produttivo in adeguamento alle destinazioni ammesse nell'ambito Asp1 o Asp2 immediatamente contiguo, con riduzione della residenza a un massimo di mq. 175 di SC per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC, AM, DR con gli stessi limiti con cui sono ammessi rispettivamente negli ambiti Asp1 o Asp 2.

#### **Art. 4.4.5 – Sub-ambiti Asp.T**

1. *Descrizione*: ambiti consolidati specializzati per parchi di attività ricreative, sportive, culturali e di spettacolo
2. *Obiettivi*: consolidamento e sviluppo delle attività in essere.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, DR,
  - b) gli interventi AM, NC sono ammessi solo in quanti previsti in Piani Attuativi già approvati.
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso: b1, b2, b5, b7, b8, b11, b12, b14, c4, f1, f2, f3, f5;
 

Gli usi b1, b2, b5, b7, b11, b12, non possono superare complessivamente il 15% della SC edificata.

#### **Art. 4.4.6 – Lotti in ASP con norme speciali**

1. Nella Tav. 1 del RUE è individuato con specifica grafia e il n. progressivo **5** un lotto Asp1 in Via S.Martino Riparotta nel quale sono ammessi interventi edilizi nel rispetto delle seguenti disposizioni normative speciali conformi a quanto già previsto nel PRG sulla base di specifica variante:
  - parametri edilizi (sup. edificabile, altezza) 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 Sup. fondiaria, 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.
2. Nella Tav. 1 del RUE è individuato con specifica grafia e il n. progressivo **11** un lotto Asp2 in Via Emilia, destinato esclusivamente all'uso c3 (attività commerciali all'ingrosso), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel Piano Operativo. In sede di Piano operativo saranno definiti gli interventi ammissibili, sulla base di quanto già previsto nel PRG pre-vigente. Nella fase di salvaguardia, l'intervento, sempre con la suddetta destinazione d'uso, è attuabile applicando l'art. 1.13 comma 8 delle norme del PSC.



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

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

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Qualora siano ricompresi in un Accordo di Programma approvato, gli interventi previsti in tale accordo possono essere attuati, con le modalità ivi previste, anche nelle more dell'approvazione del primo POC.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC:
  - a) qualora si tratti di aree interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.2 comma 4;
  - b) qualora si tratti di aree esterne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi gli interventi consentiti nel territorio rurale, ai sensi dei successivi Capi 4.6 e 4.7, con riferimento al sub-ambito agricolo periurbano.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

### **Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_N) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Qualora siano ricompresi in un Accordo di Programma approvato, gli interventi previsti in tale accordo possono essere attuati, con le modalità ivi previste, anche nelle more dell'approvazione del primo POC.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, nonché RE senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate

completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

#### **Art. 4.5.3 – Poli funzionali (APF)**

1. *Descrizione:* ambiti individuati dal PSC come Poli funzionali in essere o previsti.
2. *Obiettivi:* consentire per intervento diretto gli ordinari interventi necessari alla funzione in essere, salvo disciplinare gli interventi di trasformazione o sviluppo più complessi. in sede di POC, a seguito di specifico Accordo Territoriale
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, e fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammessi i seguenti interventi:
  - MO, MS, RRC, RE, D;  
tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera.  
la realizzazione di nuovi impianti o altri manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti;
  - eventuali permessi di costruire in deroga nei limiti e con le modalità di cui all'art. 15 della L.R.31/2002..
4. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* 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 descritte nel PSC. E' ammesso l'uso c4.

## CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definita dal PSC:
  - a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (**AVP**) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (**ARP**) di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000;.
  - c) l'ambito agricolo periurbano (**AAP**) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000.
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) i nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza ("ghetti"), costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
  - b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
  - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
  - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche, quali i cimiteri, i depuratori, le discariche, le centrali elettriche.

Una volta realizzati, sono inoltre riportati gli ulteriori elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC.

### Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (di cui al Capo 4.7 e art. 4.6.10) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: f1, f2, f3, f4, f5, f7, f11.
2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti qualora si tratti:
  - a) di usi considerati compatibili in relazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti;
  - b) di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.
3. Nel territorio rurale, il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
4. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d, c2) si rimanda al Capo 4.7.
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4.
  - Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative è applicabile inoltre l'art. 4.6.8;

- Per gli interventi relativi ai nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza si applica l'art. 4.6.5.
- Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.6.
- Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7.
- Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5) si applica l'art. 4.6.9.
- Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) e all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art.4.6.12.
- Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 5.1.8.
- Per la realizzazione di impianti di produzione energetica si applica l'art. 4.6.10;
- Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e in particolare l'art. 3.3.6.
- Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5.
- Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
- Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.5 e 3.4.6.
- Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 3.6.1.
- Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.11.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.13.

**Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. Per gli edifici accessori costituenti pertinenze di altro edificio è ammesso inoltre l'intervento di DR senza aumento di superficie accessoria (Sa) e con altezza massima di m.4. La ricostruzione può avvenire anche in posizione accorpata all'edificio principale di cui sono pertinenza. Per quanto riguarda i caratteri morfologici, si richiamano in particolare il comma 7 dell'art. 5.1.2 e l'art. 5.1.3.
3. Sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da un solo alloggio di dimensione inferiore a mq. 250 di SC, e a condizione che l'edificio resti costituito da un'unica unità immobiliare, ad uso abitativo e che l'altezza massima H non superi m. 7,50, oltre a quanto previsto ai commi precedenti sono ammessi:
  - interventi di ampliamento fino a raggiungere una SC di mq. 250, a condizione che si attui l'adeguamento dell'intero edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica per i nuovi edifici, e che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario<sup>38</sup>, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

---

<sup>38</sup> In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

- interventi di demolizione e ricostruzione, entro la medesima proprietà, con una SC massima di mq. 250, elevabile a mq. 300 a condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore.
4. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso legittimamente in atto, e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

	<b>Destinazioni d'uso in atto</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari</b>
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (ad es. usi b1, b3, b5, d7)	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6.  Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), o altri usi diversi da quelli sopraelencati, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima di una autorimessa per alloggio, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.  L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.  Per ciascun edificio, che non abbia usufruito della possibilità di ampliamento di cui al comma 3, è ammesso di incrementare di una unità il numero di unità immobiliari che esistevano alla data del 8/11/1994 <sup>39</sup> , comunque entro un massimo di 3 unità.
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi d1, d2, d5, d6): stalle-fienili, fienili, allevamenti, magazzini, ricoveri macchine e simili.	c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7. E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a).
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali o interaziendali, opifici, caseifici, magazzini, (usi b6, c1, c2, c3, d3), compreso l'eventuale alloggio annesso	E' ammesso esclusivamente: - il mantenimento dell'uso legittimo in atto, - il cambio d'uso per le funzioni agricole d1, d2, d3, d5, d6, d7, o per usi b6, c2, c4; - l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, b14.1, e1, e2, d7. Inoltre c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici nei limiti in cui siano attuabili tramite DIA.  L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2.

<sup>39</sup> Data di adozione della variante generale al PRG.

g)	Stazioni di servizio all'auto, (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso cambio d'uso)

5. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato al deposito di un atto unilaterale d'obbligo trascritto nel quale
  - si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
  - si specificano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica, sentito il parere della CQAP: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali baracche, tettoie e simili), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
6. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
7. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.

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

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.2 per ciascuna categoria di tutela e applicando i criteri generali di intervento di cui all'art. 4.1.4.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	<b>Tipologia</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari</b>
a)	Edifici a tipologia abitativa o promiscua: case coloniche, case bracciantili, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6. E' ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.  E' ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari.  Non è ammesso il tamponamento dei porticati. Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla.
b)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6.  E' ammessa la realizzazione di una unità immobiliare per edificio, elevabile a due qualora l'immobile abbia un volume di sagoma superiore a mc. 800; l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati.  Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.
c)	Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio aperti), pro-servizi minori	E' ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.
d)	Edifici produttivi: caseifici, opifici, essiccatoi, fornaci, cantine vinicole, silos	b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, d1, d3, d5, d6, d7, e1, e2, f6  E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio
e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica; ex-scuole	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d7, f6.  Per edifici con una SC fino a 600 mq.) è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari. Per edifici con superficie superiore è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC complessiva per 200.
f)	Torri di guardia, fortificazioni	b2, b4, b10.1, f6
g)	Edifici religiosi	b4, b10.1, b10.2

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi...) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura e l'ammattionato).
4. Gli interventi di recupero e riuso dei complessi edilizi poderali costituiti da più corpi di fabbrica tutelati possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario che riguardi l'intera corte e l'assetto dell'area di pertinenza, e che definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di

urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza. I singoli permessi di costruire dovranno essere accompagnati da convenzione o atto d'obbligo riguardo agli impegni relativi ai suddetti aspetti.

5. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario dei complessi edilizi poderali costituiti da più corpi di fabbrica. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 5 dell'articolo precedente.

#### **Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali in ambito rurale ('ghetti')**

1. Le Tavole 1 del RUE riportano l'individuazione, contenuta nella Tav. 3 del PSC, dei principali nuclei residenziali in ambito rurale, o "ghetti", distinguendo fra essi quelli non storici e quelli che presentano un impianto edilizio storico, pur talvolta estesamente alterato.
2. Fermo restando che per i singoli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui all'art.4.1.2 e i criteri generali di intervento di cui all'art. 4.1.4, per gli altri edifici, non soggetti a tutela: sono ammessi gli interventi di cui ai commi seguenti.
3. **Nei *ghetti di impianto storico*:**
  - a) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE;
  - b) per gli edifici ad uso abitativo, qualora l'altezza interna dei vani non raggiunga il valore minimo prescritto dal Requisito cogente 7.2 (Allegato A1) è ammesso l'aumento dell'altezza in gronda nella misura necessaria a raggiungere tale valore;
  - c) per gli edifici accessori è ammesso anche l'intervento DR senza incremento della SC.
  - d) è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato

Tutti gli interventi, devono essere effettuati conservando, o ripristinando ove occorra, le caratteristiche tradizionali dei principali elementi morfologici e di finitura esterna dell'edilizia rurale tradizionale, fra i quali cornicioni, gronde, finitura delle pareti esterne ad intonaco, serramenti, coperto in coppi con le caratteristiche di cui all'art. 5.1.3 commi 2 e 3.

4. **Nei *ghetti privi di impianto storico*:**
  - a) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE, DR;
  - b) sui soli edifici abitativi esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da un solo alloggio di dimensione inferiore a mq. 250 di SC, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino a raggiungere una SC di mq. 250, oppure interventi di demolizione e ricostruzione con una SC massima di mq. 300, alle seguenti condizioni:
    - che l'edificio resti costituito da un'unica unità immobiliare, ad uso abitativo,
    - che l'altezza massima H non superi m. 7,50,



- che siano demoliti gli eventuali corpi di fabbrica accessori staccati dall'edificio e insistenti sulla medesima particella catastale, ovvero su particella diversa frutto di frazionamento avvenuto successivamente al 7/04/2005.

Ove gli interventi di cui alla lettera b) non possano essere realizzati entro la perimetrazione del ghetto come definita nella Tav. 1, l'edificio ampliato può anche debordare da tale perimetro per non più di m. 5,00, purché entro la proprietà del richiedente (e fermo restando, come in generale, il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al Titolo II del PSC).

5. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, è ammesso il cambio d'uso CD per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10, b15, b16, c3, d1, d3, d7, e1, e2, f6.

Non è ammesso convertire ad uso residenziale edifici o parti di edifici che siano stati legittimati per un uso non abitativo attraverso un titolo abilitativo in sanatoria.

6. Per gli imprenditori agricoli sono comunque ammissibili anche all'interno dei ghetti gli interventi ad uso residenziale consentiti ai sensi del successivo Capo 4.7 .
7. Norma transitoria. Nei ghetti privi di impianto storico, per un periodo massimo di due anni dalla data di approvazione del PSC possono essere rilasciati permessi di costruire per interventi AM, NC e DR entro i limiti di edificabilità consentiti ai sensi dell'art. 23.1.5 del pre-vigente PRG.

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

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi d1, d3, d6 o c4.

2. Interventi di ampliamento possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC..

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

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :

- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
- interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili recinti e ricoveri per animali nei limiti di cui all'articolo seguente); impianti fotovoltaici nei limiti in cui sono attuabili tramite DIA.
- nel caso di assenza di edifici: realizzazione di un edificio destinato a servizi igienici;
- eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.

2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

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

1. Le attività di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, sulla base dei precedenti articoli 4.6.3 e 4.6.4, salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorante o agriturismo con servizio di ristorante, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 200 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:
  - l'intervento è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo, nel quale sia inoltre sancito un vincolo di destinazione per dieci anni;
  - l'edificio non sia di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale;
  - l'ampliamento sia realizzato con caratteristiche morfologiche e materiali di finitura approvati dalla CQAP sulla base della presentazione di un pre-progetto;
  - l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC;
  - il permesso di costruire sia accompagnato da convenzione o atto d'obbligo che vincola alla demolizione dell'ampliamento in caso di successivo cambio d'uso.
3. Esigenze eccedenti i suddetti limiti possono eventualmente essere disciplinate in sede di POC.

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

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agriturbistica, e non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di ricoveri per animali (ad es. tettoie aperte o box) per una Sq massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali, gabbie e simili. I ricoveri devono essere igienicamente idonei al ricovero degli animali specificati nel progetto e rispettare quanto previsto dalla Direttiva 98/55/CE sul benessere degli animali e il D.Lgs. 526/99.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo accompagnato, ove opportuno, da convenzione o atto d'obbligo riguardo alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 4.6.10 – Impianti di produzione di energia (uso c4)**

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, la realizzazione di impianti per l'uso c4, limitatamente alle Fonti Energetiche Rinnovabili, è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, nonché applicando le disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna relativamente alle zone idonee e non idonee all'installazione.

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

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.17, sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
3. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico le alterazioni della morfologia naturale del terreno dovute alla realizzazione di opere di urbanizzazione, infrastrutture, impianti di distribuzione di carburanti, altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità, attività sportive, ricreative o collegate alla fruizione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche, realizzazione di impianti di produzione energetica, sono ammissibili solo previa specifica valutazione della loro sostenibilità ambientale e paesaggistica, sulla base di uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade, e dai punti panoramici e visuali di interesse di cui all'art. 2.10 del PSC, e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
4. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 4.6.12 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l'ambiente (f4); campi attrezzati per la sosta dei nomadi (f9)**

1. In relazione all'uso f6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) e all'uso f9 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC, ovvero può essere oggetto di un permesso di costruire in deroga nei limiti di cui all'art. 15 della L.R. 31/2002.
2. ***Comunità nomadi monofamiliari***  
Nelle tavole del RUE sono individuati con specifica grafia in territorio rurale due lotti destinati ad ospitare comunità nomadi monofamiliari localizzati rispettivamente a sud di S.Giustina, Via Carpinello, e a nord di Corpolò, Via Casalini. In ciascuno di tali lotti è ammessa, con progetto di opera pubblica ovvero permesso di costruire, la realizzazione di:
  - un manufatto leggero prefabbricato (quale roulotte o camper, casa mobile su ruote), per una superficie coperta massima di 70 mq e un'altezza massima di m. 4,00;
  - un locale di servizio (servizi igienici e lavanderia) per una Sa massima di mq. 10.

#### **Art. 4. 6.13 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito**

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua tipologia e

sagoma planivolumetrica. A tal fine occorre che sussista almeno una parte significativa delle strutture portanti perimetrali fino alla quota di imposta del primo solaio. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela A di cui all'art. 4.1.2;
  - b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente, sulla base di adeguata documentazione della sua consistenza preesistente al crollo o demolizione.

#### **Art. 4.6.14 –Zone con norme speciali**

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuate con specifica grafia nel territorio rurale tre aree speciali nelle quali in via transitoria, fino alla definita entrata in vigore del presente RUE, restano applicabili le seguenti disposizioni particolari, conformi alla normativa introdotta con apposite varianti nel PRG pre-vigente:
2. Nell'area in fregio alla Via Emilia in prossimità dell'intersezione con l'Autostrada, individuata con il n. progressivo **6** sono ammessi interventi edilizi alle seguenti condizioni:
  - parametri edilizi (sup. edificabile, altezza, destinazioni d'uso) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 23/07/2009; 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;
  - al rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto il valore equivalente alla monetizzazione degli standard, pari al 100% (60% a verde; 40% parcheggi) della superficie di nuova costruzione in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi.
  - oneri aggiuntivi: corresponsione entro la fine lavori di un ulteriore importo di euro 100,51 (U1+U2) per metro quadro di SC di nuova costruzione e di euro 61,85 (U2) per metro quadro di SC esistente.
3. Nell'area agricola in fregio alla S.P. Marechiese individuata con il n. progressivo **8** sono ammessi interventi edilizi nel rispetto di:
  - parametri edilizi (sup. edificabile, altezza, destinazioni 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;

- cessione gratuita dell'area a verde pubblico, individuata nel PRG all'interno del perimetro di scheda;
  - ampliamento della strada comunale "Santa Giustina-Spadarolo" fino al raggiungimento della dimensione minima stabilita per le strade a doppio senso di marcia di classe "F" a fondo cieco, da realizzarsi per l'intero sviluppo interno alla scheda e da cedere gratuitamente al Comune.
2. Nell'area in fregio alla Via B.Varisco, individuata con il n. progressivo **9** sono ammessi interventi edilizi alle seguenti condizioni:
- parametri edilizi (sup. edificabile, altezza, destinazioni 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;
  - al rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposta la somma di €.16,96 per ogni mq della superficie di nuova costruzione quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere per il miglioramento della viabilità;
  - in sede di progettazione di dettaglio delle reti di smaltimento delle acque bianche dovranno essere recepite le indicazioni previste dai vigenti regolamenti per lo scarico in pubblica fognatura attinenti la limitazione di picchi di piena.

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

### Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

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

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

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), o con diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

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

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale o all'ortofoto.
4. **PAA. - Piano di ammodernamento di azienda agricola**, di cui all'art. 2.6 del Regolamento Allegato B.
5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

6. **PRRS**: Piano regionale di sviluppo rurale vigente della Regione Emilia-Romagna.
7. **Centro aziendale agricolo** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

**Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 30/01/1995<sup>40</sup> è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 30/01/1995 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 30/10/1995 in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, DR 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.

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

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di:

---

<sup>40</sup> Data di entrata in vigore della Legge regionale n. 6/1995.

- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 10,00 o una superficie coperta superiore a mq. 1.000, ad integrazione di centri aziendali pre-esistenti,
- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 6,00, o una superficie coperta superiore a mq. 500 se in posizione isolata,

la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade extraurbane, e dai punti panoramici individuati nel PSC, nonché dalle aree urbane, e che individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
3. Uno studio paesaggistico con i medesimi contenuti è richiesto inoltre per tutti i nuovi edifici o ampliamenti di edifici esistenti che ricadano entro la fascia di rispetto dei crinali di cui all'art. 2.10 del PSC, rappresentati nella Tav. 1.1 del PSC.

#### **Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni**

1. Condizioni per il permesso di costruire:

Nelle unità agricole già dotate di edificio abitativo, la richiesta di permesso di costruire per interventi AM, DR, NC per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo come definito nell'art. 2135 del Codice Civile e secondo quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità aziendale agricola sprovvista di edificio abitativo è ammissibile solo nell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) se richiesta da un IAP avente i requisiti di "giovane imprenditore" ai sensi del PRSR, con azienda di almeno 5 Ha accorpate, e sulla base di un PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda previsti per l'Asse 1 del PRSR; l'unità aziendale non deve risultare priva di abitazione a seguito di frazionamento di unità aziendali preesistenti o cessione di preesistenti edifici abitativi avvenuti dopo l'adozione delle presenti norme.
3. Modalità di attuazione:
  - per gli interventi di AM e DR: intervento edilizio diretto;
  - per gli interventi di NC in aziende già provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto;
  - per gli interventi di NC in aziende non provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto; accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento previsti nel PAA..

4. Parametri edilizi.

Per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM valgono i seguenti parametri:

- SC massima edificabile: = 300 mq.
- NP max = 2.

La SC edificabile si intende comprensiva:



- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
5. La SC può essere distribuita in più alloggi purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC abitativa in due corpi di fabbrica
- nel caso che nell'unità agricola esistano già due edifici distinti ad uso abitativo;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto, o di un cimitero o di un depuratore,
  - nel caso che venga ricavata superficie abitativa attraverso interventi di recupero e cambio d'uso di preesistenti edifici aziendali non abitativi.

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

1. Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola:
  - per aziende ricadenti nell'ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) del tutto prive di edifici ad uso d1: 4.ha;
  - per le altre aziende ricadenti nell'ambito AVP: 2 ha.;
  - per le aziende ricadenti negli altri ambiti: 4 ha.;
2. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM:
  - SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale nell'ambito AVP = 60 mq per ha.
  - SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale negli altri ambiti agricoli = 60 mq per ha. per i primi 4 ha. + 40 mq per ha. per gli ettari superiori al quarto;
  - SC massima edificabile in tutti gli ambiti agricoli: = 500 mq.

Gli interventi di DR senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

3. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto. Per interventi di AM o DR la domanda deve essere presentata da un imprenditore agricolo, come definito nell'art. 2135 del Codice Civile e secondo quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228; per interventi di NC la domanda deve essere presentata da un IAP.

Tramite PAA, presentato da un IAP, che dimostri che l'unità aziendale abbia i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, è possibile:

- superare la SC edificabile in rapporto alla superficie;
- superare la SC massima.

#### **Art.4.7.6 -Interventi di NC, AM, DR per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli)**

Per l'uso d2 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, di realizzazione di manufatti (es. lagoni) o anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili. Interventi che non rientrano in tali limiti

possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

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

1. In relazione all'uso d3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti e interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi NC e AM riferite allo sviluppo di attività preesistenti possono essere ammessi previa approvazione di un PAA che argomenta le caratteristiche dell'investimento e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Interventi di NC per l'insediamento ex-novo di funzioni d3 possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.**

1. Modalità di attuazione:
  - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
  - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - UF max = 0,5 mq/mq;
  - SC massima = 10.000 mq
3. Tramite PAA è possibile:
  - superare la SC massima.

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

Per l'usi c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e DR possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.7.10 – Attività agrituristiche**

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

## TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO

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

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

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

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

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

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

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della CQAP
2. Il Comune si riserva di adottare una "Cartella- dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, che viene allegato al RUE e depositata presso il SUE. Nelle more dell'adozione di tale "Cartella-colori" la ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti costituisce manutenzione ordinaria e non è soggetta ad alcuna procedura.
3. Dopo l'adozione della "Cartella-colori" di cui al comma 2, la ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti:

- costituisce manutenzione ordinaria e non è soggetta ad alcuna procedura per gli edifici non compresi nel centro storico qualora venga riproposto il medesimo colore preesistente o qualora si utilizzi una delle soluzioni di colore previste nella Cartella-colori;
  - è soggetta ad autorizzazione amministrativa ed è sottoposta al parere della CQAP nel caso in cui si intenda modificare il colore preesistente con un colore non previsto nella Cartella-colori, e comunque qualora l'edificio ricada nel centro storico
4. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di autorizzazione amministrativa, sulla base di adeguate campionature in loco.
  5. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
  6. In tutto il territorio comunale, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata condiviso da parte di tutti i proprietari del fabbricato.
  7. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite in intonaco di malta di calce tinteggiato o in mattoni a vista.

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

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della CQAP e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
2. Nel territorio rurale, gli edifici frutto di nuova costruzione o ricostruzione devono avere una forma semplice, di norma a pianta rettangolare, salvo parere favorevole della CQAP, senza elementi in aggetto quali balconi o bow-window. La copertura deve essere a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o al massimo quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP, sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno.
3. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.
4. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 50 cm.

#### **Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e non ricadenti nei centri storici, sono ammessi i seguenti aggetti, solo in quanto preesistenti:
  - aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m.2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
5. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, il Responsabile del SUE, su parere conforme della CQAP, può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

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

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s. m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le nuove recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - ml.1,00 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro simile.

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

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

3. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
4. Sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico.
5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con

quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.

6. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,20 e senza cordolo di base inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici abitativi. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 5.1.6 - Autorimesse**

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto su parere della Commissione Qualità di cui al Capo 6.1.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

#### **Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

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

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

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori non comportanti lavori edilizi di pavimentazione o comunque di trasformazione del suolo inedificato. L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare aree che siano soggette ad una qualsiasi delle tutele di cui al Titolo II delle Norme del PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Le autorizzazioni temporanee di cui al primo comma sono rilasciate solo per determinate tipologie di merci a giudizio dell'Amministrazione comunale previa convenzione accompagnata da adeguate garanzie fideiussorie che assicurino lo sgombero e la bonifica del sito alla cessazione dell'autorizzazione. Nuove autorizzazioni sono rilasciabili solo in correlazione al riuso di edifici preesistenti nelle relative aree di pertinenza.
3. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche

ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.

4. La realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto non è ammessa negli ambiti residenziali (ACS, AUC\_U, AUC\_T).
5. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto di cui al comma 3, ove non comporti lavori edilizi di pavimentazione o comunque di trasformazione permanente del suolo inedificato, costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA.
6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

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

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne (sia tradizionali che paraboliche) di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) su facciate non prospicienti strade o spazi pubblici;
  - d) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.
7. I motori degli impianti di climatizzazione possono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

8. Per gli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico si richiama quanto espresso nel Capo 4.1.

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

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

#### **Art. 5.1.11 –Chioschi o edicole su aree pubbliche; dehors**

1. I chioschi (o edicole) per l'esercizio di attività commerciali, posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30 e un'altezza non superiore a m. 3,50.
2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, o semplice strato di ghiaia in natura.
3. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
4. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
7. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della CQAP. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
8. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.



9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
10. Per i 'dehors' ricadenti su suolo pubblico, si applicano le norme dei commi precedenti relative ai chioschi ed edicole. Nel caso siano richiesti su suolo privato, si considerano a tutti gli effetti interventi di nuova costruzione o ampliamento, soggette ai parametri e alle condizioni di intervento applicabili all'ambito in cui ricadono.

## CAPO 5.2 DISTANZE

### Art. 5.2.1 - Distanza da un confine

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline, o di carattere decorativo ( colonne, lesene, cornici;
  - le componenti di impianti degli edifici (art. 1.2.10 punti 5 e 6), purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

### Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,
  - D2 = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

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

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00.

Nel caso di AM la distanza minima di m. 5,00 si applica alla porzione ampliata, ferma restando la distanza preesistente per la porzione di edificio preesistente.
3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza

ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

#### **Art. 5.2.4 - Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico(D2)**

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).
2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2 e 3 del precedente Art. 5.2.3, mentre non è applicabile il comma 4.
3. Nel caso di confine con sede stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo<sup>(41)</sup>, negli interventi di NC, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

---

<sup>41</sup> Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)*

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

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

60 m per le strade di tipo A;

40 m per le strade di tipo B;

30 m per le strade di tipo C;

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

10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

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

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo B;

10 m per le strade di tipo C;

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

- 2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- m. 10 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede maggiore di m. 15;
- m. 7,5 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede compresa fra m.7 e m. 15;
- m. 5 per le altre strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede inferiore a m. 7.

5 m per le strade di tipo A, B;

3 m per le strade di tipo C, F;

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)*

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

nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;

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

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

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

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D ed E;

10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

3 m per le strade di tipo A;

2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

E' tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime:

- a) sulla base di Piani urbanistici attuativi,
- b) qualora lungo tale lato della strada vi sia un allineamento consolidato degli altri edifici preesistenti a distanza inferiore, rispettando comunque un minimo assoluto di m. 4,00;
- c) in caso di sopraelevazione o di demolizione e ricostruzione, mantenendo la distanza preesistente, con nulla osta dell'ente proprietario della strada.

Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette per un massimo di m. 0,20.

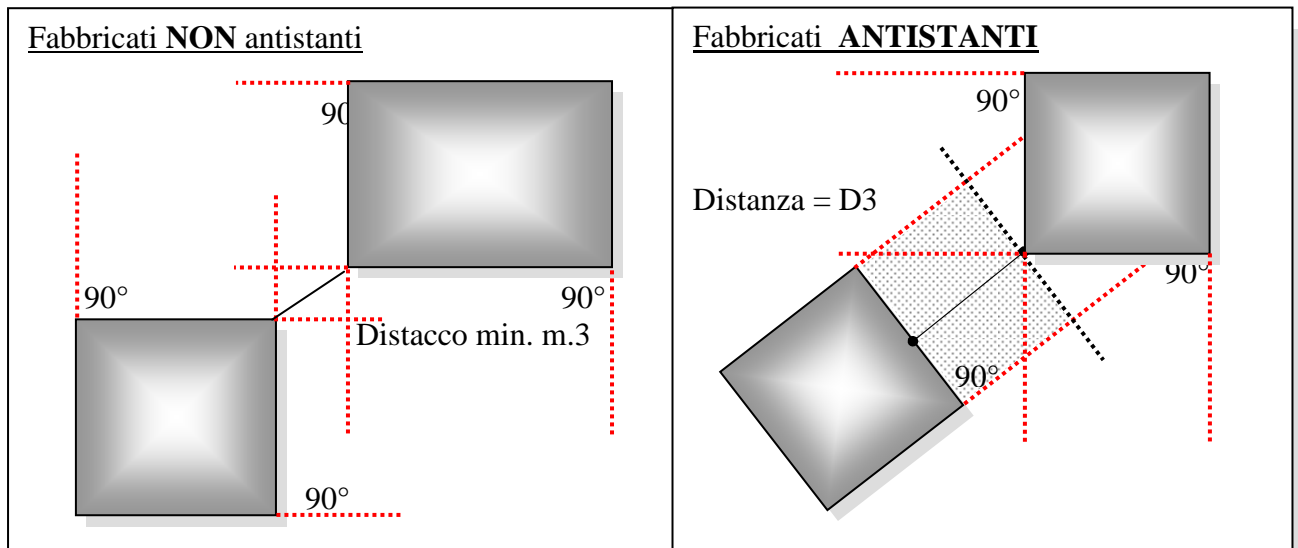
4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.

#### **Art. 5.2.5 - Distacco fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali; vedi articolo 1.2.10, punto 2 e sue note), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune '*pareti*' nel significato del termine più generale 'chiusure verticali'.
2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra due edifici* (o **distacco**) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00.
3. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).
4. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici* (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto (<sup>42</sup>).

---

<sup>42</sup> Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).



5. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 5.2.1.
6. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
7. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
8. Negli interventi di NC, DR, AM: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00;
 quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m.
9. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 8 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
10. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 8, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 8 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
11. In deroga al precedente comma 8, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m.3,00 è ammessa una distanza minima di m.3,00.
12. Nei casi di cui al comma 8 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.

13. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 5.2.6 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.5 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 4.10 dell'Allegato B);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3 e 5.2.5 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla CQAP e dal responsabile del SUE.

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

### Art. 5.3.1 – Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio di natura non edilizia i seguenti:
  - a) sistemazione di aree a verde privato; abbattimento di alberi, nei casi previsti all'art. 3.2.1;
  - b) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende<sup>43</sup> retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo mobile; installazione di elementi di copertura mobile a fisarmonica a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci<sup>44</sup> di cui all'art. 5.3.6;
  - c) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche, di segnaletica turistica, formazione di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; installazione di targhe di dimensione superiore a cm. 50x50 o di targhe luminose;
  - d) apposizione di espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali; installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
  - e) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni, barbecue;
  - f) installazione di manufatti di arredo urbano o di servizio urbano; ad es. cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, bacheche, panchine, fioriere, paracarri, fittoni, dissuasori del traffico;
  - g) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra<sup>45</sup>;
2. L'installazione o modifica di opere o elementi di arredo o di servizio (AR), e quant'altro di similare come tipologia, non si configura come intervento edilizio e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio, ma può essere soggetta a disposizioni limitative ed eventualmente al rilascio di una **autorizzazione di natura amministrativa**.
3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti ("per il verde, per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico") per disciplinare:
  - le condizioni di ammissibilità (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - i casi in cui è richiesta l'autorizzazione amministrativa;
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

---

<sup>43</sup> Per tende si intendono coperture costituite da materiali idonei a proteggere dal sole ma non idonee ad offrire protezione permanente dalla pioggia.

<sup>44</sup> Non si possono considerare "elementi di arredo o di servizio", bensì veri e propri edifici le strutture, ancorché smontabili, finalizzate alla copertura di merci o di attività economiche.

<sup>45</sup> La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.



4. Le disposizioni degli articoli che seguono costituiscono norme transitorie di raccordo con i suddetti Regolamenti e decadono se sostituite da specifiche disposizioni di tali Regolamenti .
5. Qualora l'intervento riguardi edifici o aree nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze, gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) di cui al Capo 6.1. In questi casi, le norme dei regolamenti di cui al comma 3 e quelle di cui al presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.4. Quando l'intervento riguarda immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

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

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

#### **Art. 5.3.3 –Monumenti e targhe commemorative**

1. I progetti per nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1, sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

#### **Art. 5.3.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza;

- d) verifica di reale utilità pubblica.
2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative.

#### **Art. 5.3.5 –Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', in numero massimo di uno per unità edilizia, esclusivamente con struttura leggera rimovibile, in legno o metallo, assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile; tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - h. max esterna = ml.3.00;
  - superficie coperta max = mq.16;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può essere tamponata su nessuno dei lati (è ammesso peraltro addossare la struttura a pareti esterne di edifici); può essere invece ombreggiata con materiali leggeri non idonei a dare protezione dalla pioggia, quali arella, piante rampicanti, tessuti non plastificati, e simili.
2. Possono essere realizzati barbecue in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml.3.00.
3. Il posizionamento di manufatti precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
4. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 e 3 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 non è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico.
6. Il posizionamento di manufatti precedenti commi 1 e 2 è soggetto a Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico se su suolo pubblico, non è soggetto ad alcuna procedura se su suolo privato.
7. Pergole, gazebo e barbecue con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 1 e 2 si configurano come edifici e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### **Art. 5.3.6 – Elementi di copertura mobile di spazi aperti**

1. Per elementi di copertura mobile di spazi aperti si intende: tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici; tende o ombrelloni su supporto autonomo mobile; a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere; elementi di copertura 'a fisarmonica' a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci.
2. L'installazione di tali elementi è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1, di durata definita, nel caso in cui ricadano su suolo pubblico o aggettino su suolo pubblico.
3. Le tende in oggetto applicate agli edifici destinate a proteggere dal sole devono essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Nel caso di edifici condominiali, le tende, anche se

applicate in epoche successive, devono uniformarsi ad un unico modello. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.

4. Le tende o ombrelloni aggettanti su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a m. 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede senza invadere la sede stradale. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a m. 5,10 dal suolo.
4. Le tende o ombrelloni su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli eventualmente ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende o ombrelloni, anche su suolo privato, è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere le targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

## TITOLO VI - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

### Art. 6.1.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione 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 valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP.
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:
  - il Piano Operativo e sue varianti;
  - 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 la CQAP esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi edilizi:
  - a) gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n. 42/2004 Parte III Titolo 1°
  - b) i seguenti interventi qualora riguardino immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, , e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni...), ovvero riguardino immobili ricadenti nel centro storico o nei ghetti storici:
    - interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC);
    - interventi di ristrutturazione edilizia (RE);
    - interventi di restauro scientifico (RS);
    - interventi di ripristino tipologico (RT);
    - interventi di recupero e risanamento di aree libere (RAL);
  - c) gli interventi di nuova costruzione (NC), di ampliamento (AM), di ricostruzione (DR) di ristrutturazione (RE) qualora riguardino immobili ricadenti in ambito rurale:
  - d) gli interventi di NC o AM o DR che non ricadano in PUA approvati con la clausola di cui all'art. 2.3 comma 11 dell'Allegato B;
  - e) gli interventi riguardanti opere pubbliche;
  - f) gli interventi riguardanti elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia di cui al Capo 5.3 se ricadono nel centro storico o riguardano edifici tutelati di cui alla precedente lettera b) o loro pertinenze;
  - g) ogni altro intervento soggetto al rilascio del permesso di costruire, qualora, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico, risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

#### **Art. 6.1.2 – Composizione, nomina e durata**

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n.7 componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale e in ogni caso non facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia.
2. 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. Le candidature vengono raccolte a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ovvero dalla richiesta di designazione di terne di candidati agli ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università.
3. I membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono nominati sulla base dei criteri e del possesso dei requisiti sopra indicati e a seguito di comparazione dei curricula. I 7 componenti della CQAP sono designati dal Sindaco e nominati dalla Giunta comunale. Uno dei suddetti esperti, su designazione del Sindaco e nominato dalla Giunta comunale, svolgerà la funzione di Presidente. Uno degli altri membri della CQAP designato dal Sindaco e nominato dalla Giunta comunale, svolgerà la funzione di Vicepresidente, e presiederà la Commissione in casi di assenza del Presidente.
4. Qualora uno dei componenti suddetti debba essere sostituito, subentrerà uno dei candidati inseriti nell'elenco scaturito dalla procedura di selezione, designato dal Sindaco e nominato dalla Giunta Comunale, per il solo periodo restante di durata in carica della Commissione stessa.
5. La CQAP dura in carica tre anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta, fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della Legge 444/1994 e s.m. in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
6. 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.
7. 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.
8. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e.
9. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza di entità uguale al gettone dei Consiglieri comunali.

#### **Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità**

1. La CQAP si riunisce nella sede comunale, almeno una volta ogni due settimane. La convocazione, in forma scritta, deve essere inviata per posta o a mezzo fax dal Presidente almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente o il Vicepresidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se interviene la metà dei componenti, tra cui il Presidente o il Vicepresidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione. Al fine di mettere a conoscenza delle date di

adunanza della Commissione i Consiglieri comunali, la convocazione menzionata sarà esposta all'Albo Pretorio e inviata ad ogni Gruppo consiliare.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. o 60 gg. dal ricevimento degli atti, a seconda che si tratti di denuncia di inizio attività / autorizzazione paesaggistica / richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica o di richiesta di permesso di costruire.. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 241/90.
5. Il Dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia, o suo delegato, 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.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. Il Presidente sottopone alla Commissione una proposta di parere, formulata come previsto al primo capoverso, sulla quale i membri esprimeranno voto favorevole o contrario; i membri dissenzianti possono chiedere che vengano verbalizzate le ragioni del loro voto contrario; nel corso della discussione i membri possono proporre sulla proposta emendamenti sostitutivi, aggiuntivi o modificativi sui quali la Commissione dovrà votare.
9. 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.
10. Per le opere da eseguirsi negli immobili vincolati ai sensi degli artt. 131 e seguenti del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m., la motivazione deve essere particolarmente accurata in quanto si deve prendere visione dello stato dei luoghi prima del progettato intervento comparandolo con la situazione successiva all'intervento in relazione al bene tutelato dal vincolo paesistico o architettonico.
11. I membri della CQAP non possono presentare progetti elaborati da essi stessi, né presenziare all'esame dei progetti elaborati da propri soci o da parenti fino al 3° grado, o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. 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.

12. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno un altro commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio",.
13. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sintetica, con apposti elenchi da pubblicare presso la sede del SUE. E' prevista, in alternativa, la pubblicazione on - line sul sito istituzionale degli esiti delle sedute.
14. Nel caso in cui le determinazioni conclusive del dirigente responsabile dello Sportello per l'Edilizia e Piani Attuativi siano non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, esse sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di richiederne l'esame

#### **Art. 6.1.4 – Dichiarazione di indirizzi e rapporto consuntivo**

1. La CQAP, all'inizio del suo mandato, formula, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi nell'ambito dei compiti di cui all'art. 3 della L.R. 31/02, definisce fra l'altro:
  - criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
  - possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
  - indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - chiarezza progettuale (importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi non può derogare alle norme di legge, ai regolamenti ed alle 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.
3. Al termine del mandato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta Comunale.