



Comune di Rimini



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**NORME**

elaborato **RUE.N**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Adozione:**

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

**Approvazione:**

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

**Sindaco:**

Andrea Gnassi

**Assessore al Territorio:**

Roberto Biagini

**Presidente del Consiglio Comunale:**

Vincenzo Gallo

**Segretario Comunale:**

Laura Chiodarelli

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

Alberto Fattori

**Ufficio Strumenti Urbanistici**

**Ufficio Gestione Territoriale**

**stesura dicembre 2017**



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

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

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

Il Direttore  
Pianificazione e Gestione Territoriale  
Arch. Daniele Fabbri

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

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

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

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

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI</b>	<b>1</b>
<b>CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio.....	1
Art. 2 - Elaborati costitutivi.....	1
Art. 3 - Validità ed efficacia.....	1
Art. 4 - Prevalenza normativa degli elaborati costitutivi.....	1
Art. 5 - Rapporto tra simbologie grafiche e stato di fatto.....	1
Art. 6 - Rapporto con normative sovraordinate, piani e regolamenti comunali.....	2
Art. 7 - Disposizioni di raccordo.....	2
Art. 7 bis - Progetti speciali e strategici.....	3
Art. 8 - Costruzioni esistenti.....	3
Art. 9 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	4
Art. 10 - Legittimità dello stato di fatto.....	4
<b>CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI</b>	<b>4</b>
Art. 11 - Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze.....	4
Art. 12 - Spazi chiusi e aperti.....	4
<b>CAPO 3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E INDICI URBANISTICI</b>	<b>5</b>
Art. 13 - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia.....	5
Art. 14 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) e fondiaria (UF).....	5
Art. 15 - Sub-ambiti.....	5
Art. 17 - Specificazioni tecniche dei parametri edilizi.....	5
<b>CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>6</b>
Art. 18 - Disposizioni generali.....	6
Art. 19 - Manutenzione Ordinaria (MO).....	7
Art. 20 - Manutenzione Straordinaria (MS).....	7
Art. 21 - Restauro Scientifico (RS).....	7
Art. 22 - Restauro e Risanamento Conservativo (RRC).....	7
Art. 23 - Ristrutturazione Edilizia (RE).....	7
Art. 24 - Nuova Costruzione (NC), (AM), (DR).....	8
Art. 25 - Recupero e Risanamento di Aree Libere (RAL).....	8
Art. 26 - Significativi Movimenti di Terra (MT).....	9
<b>CAPO 5 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO</b>	<b>9</b>
Art. 27 - Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio.....	9
<b>CAPO 6 - DISTANZE</b>	<b>12</b>
Art. 28 - Definizioni.....	12
Art. 29 - Distanze da confine di proprietà (D1).....	12
Art. 30 - Distanze da strade e spazi pubblici (D2).....	13
Art. 32 - Distanze tra edifici (D4).....	13
Art. 33 - Deroghe alle distanze.....	13
<b>CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI</b>	<b>14</b>
Art. 34 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	14
Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U).....	14
Art. 36 - Articolazione dei parcheggi.....	15
Art. 37 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: quantità di dotazioni.....	15
Art. 38 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: caratteristiche e localizzazione.....	16

Art. 39 - <i>Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: casi di monetizzazione</i> .....	17
Art. 40 - <i>Parcheggi pertinenziali P3: dotazioni minime</i> .....	17
Art. 41 - <i>Parcheggi privati pertinenziali P3: norme particolari</i> .....	18
<b>CAPO 8 – INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI TECNOLOGICI E MOBILITÀ E DOTAZIONI ECOLOGICHE</b>	<b>18</b>
Art. 42 - <i>Impianti tecnologici</i> .....	18
Art. 43 - <i>Aree a verde di protezione ecologica</i> .....	18
Art. 43 bis - <i>Dotazioni territoriali ed ecologiche</i> .....	18
Art. 44 - <i>Impianti di distribuzione dei carburanti</i> .....	19
Art. 45 - <i>Strade e parcheggi privati in territorio rurale - disciplina delle superfici permeabili</i> .....	19
Art. 46 - <i>Rampe di accesso ad autorimesse</i> .....	19
Art. 47 - <i>Cimiteri</i> .....	20
<b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI</b>	<b>20</b>
<b>CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI</b>	<b>20</b>
Art. 48 - <i>Disposizioni generali</i> .....	20
Art. 49 - <i>Categorie di tutela</i> .....	21
<b>CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI</b>	<b>23</b>
Art. 51 - <i>Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC_U)</i> .....	23
Art. 52 - <i>Sub-ambiti Auc.1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio</i> .....	24
Art. 53 - <i>Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori</i> .....	24
Art. 54 - <i>Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento</i> .....	25
Art. 55 - <i>Sub-ambiti Auc.5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche</i> .....	25
Art. 56 - <i>Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente</i>	25
Art. 57 - <i>Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T)</i> .....	26
Art. 58 - <i>Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini</i> .....	27
Art. 59 - <i>Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva</i> .....	28
Art. 60 - <i>Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva</i>	28
Art. 61 - <i>Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare</i> .....	28
Art. 62 - <i>Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi</i> .....	29
Art. 63 - <i>Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente</i>	29
Art. 64 - <i>Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"</i> .....	29
Art. 65 - <i>Colonie marine</i> .....	29
<b>CAPO 11 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE</b>	<b>29</b>
Art. 66 - <i>Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC29</i>	
<b>CAPO 12 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE</b>	<b>30</b>
Art. 67 - <i>Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)</i> .....	30
Art. 68 - <i>Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere</i> .....	31

Art. 69 - <i>Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio</i> .....	32
Art. 70 - <i>Sub-ambiti Asp.3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP o APF</i> .....	33
Art. 71 - <i>Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici</i> .....	33
Art. 72 - <i>Norme speciali</i> .....	33
<b>CAPO 13 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI E POLI FUNZIONALI</b>	<b>34</b>
Art. 73 - <i>Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di PUA</i> .....	34
Art. 74 - <i>Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di PUA</i> ....	34
Art. 75 - <i>Poli funzionali (APF)</i> .....	35
<b>CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE</b>	<b>35</b>
Art. 76 - <i>Articolazione del territorio rurale</i> .....	35
Art. 77 - <i>Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici preesistenti</i> .....	37
Art. 78 - <i>Nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti)</i> .....	38
Art. 79 - <i>Aree per la comunità nomade</i> .....	39
Art. 80 - <i>Norme speciali</i> .....	39
<b>CAPO 15 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE</b>	<b>40</b>
Art. 81 - <i>Definizioni</i> .....	40
Art. 82 - <i>Disposizioni generali per la residenza colonica e i servizi agricoli</i> .....	40
Art. 83 - <i>Interventi NC in aziende agricole prive di edifici abitativi (f1)</i> .....	42
Art. 84 - <i>Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici abitativi (f1)</i> .....	42
Art. 85 - <i>Interventi NC in aziende agricole prive di edifici per servizi agricoli (f2)</i> .....	43
Art. 86 - <i>Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per servizi agricoli (f2)</i> .....	43
Art. 87 - <i>Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per allevamenti zootecnici (f3)</i> .....	43
Art. 88 - <i>Interventi NC, AM e DR per serre fisse (f4)</i> .....	43
<b>TITOLO III – GESTIONE DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI</b>	<b>44</b>
<b>CAPO 16 – NORME GENERALI: MORFOLOGIA, ARREDO, SICUREZZA, DECORO E GESTIONE DEL TERRITORIO</b>	<b>44</b>
Art. 89 - <i>Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni</i> .....	44
Art. 90 - <i>Facciate degli edifici e tinteggiature</i> .....	44
Art. 91 - <i>Conformazione planivolumetrica e coperture degli edifici</i> .....	44
Art. 92 - <i>Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico</i> .....	45
Art. 93 - <i>Recinzioni</i> .....	45
Art. 94 - <i>Depositi di materiali a cielo aperto</i> .....	45
Art. 95 - <i>Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici</i> .....	45
Art. 96 - <i>Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo, posti su aree pubbliche e private</i> .....	46
Art. 97 - <i>Strutture contingenti e temporanee o stagionali</i> .....	46
Art. 98 - <i>Pergolati, gazebo e tende appoggiate</i> .....	47
Art. 99 - <i>Orti: appezzamenti e raggruppamenti</i> .....	48
Art. 100 - <i>Ulteriori elementi di arredo</i> .....	48
<b>CAPO 17 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO NELLA CITTA' STORICA E NEGLI EDIFICI TUTELATI ESTERNI</b>	<b>49</b>
Art. 101 - <i>Disposizioni generali</i> .....	49
Art. 102 - <i>Materiali ed elementi costruttivi</i> .....	49
Art. 103 - <i>Strutture portanti orizzontali</i> .....	49
Art. 104 - <i>Coperture</i> .....	50
Art. 105 - <i>Elementi decorativi</i> .....	50
Art. 106 - <i>Infissi esterni</i> .....	50

Art. 107 - <i>Manufatti tecnologici</i> .....	50
Art. 108 - <i>Recinzioni</i> .....	51
<b>CAPO 18 – COMPETENZE DELLA CQAP</b>	<b>51</b>
Art. 109 - <i>Competenze e funzionamento</i> .....	51
<b>CAPO 19 – PUA E PIANO DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA</b>	<b>53</b>
Art. 111 - <i>Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica e privata</i> .....	53
Art. 112 - <i>Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA)</i> .....	54
<b>CAPO 20 – VALUTAZIONE PREVENTIVA</b>	<b>54</b>
Art. 113 - <i>Richiesta e documentazione</i> .....	54
Art. 114 - <i>Rilascio e validità</i> .....	55
<b>CAPO 21 – TITOLI ABILITATIVI: INTERVENTI DIRETTI E/O CONVENZIONATI</b>	<b>55</b>
Art. 115 - <i>Elaborati progettuali allegati alle istanze edilizie</i> .....	55
Art. 116 - <i>Riesame dei titoli abilitativi</i> .....	55
Art. 117 - <i>Permessi di Costruire Convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione</i> .....	55
<b>CAPO 22 – ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	<b>56</b>
Art. 118 - <i>Inizio lavori: espletamenti burocratici</i> .....	56
Art. 119 - <i>Inizio lavori: opere edilizie</i> .....	56
Art. 120 - <i>Opere immediatamente eseguibili</i> .....	56
Art. 121 - <i>Tolleranze costruttive</i> .....	56
<b>CAPO 23 – NORME COMPLEMENTARI</b>	<b>57</b>
Art. 122 - <i>Recupero a fini abitativi dei sottotetti</i> .....	57
Art. 123 - <i>Riduzione del rischio sismico: edifici di interesse strategico ed opere infrastrutturali</i> .....	57
Art. 124 - <i>Aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo</i> .....	57
Art. 125 - <i>Misure di prevenzione delle cadute dall'alto</i> .....	58
Art. 126 - <i>Localizzazione degli impianti fotovoltaici</i> .....	58
Art. 127 - <i>Norme integrative di carattere igienico-sanitario</i> .....	58

## **ABBREVIAZIONI**

### **Parametri urbanistici**

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

### **Modalità di intervento edilizio**

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

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

CQAP	= Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PAA	= Piano di ammodernamento di azienda agricola
PC	= Permesso di Costruire
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



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

## **CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

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

1. Il RUE è composto:
  - a) dal presente fascicolo: RUE.N;
  - b) dalle seguenti tavole:
    - Serie n. 1 “Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale” in 18 tavole in scala 1:5.000;
    - Tav. n. 2 - 3 “Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico” in scala 1:2000;
  - c) rapporto ambientale: RUE.VAL sintesi non tecnica RUE.VAL.ST;
  - d) Tavola dei Vincoli e Schede allegate in cui sono riportati i vincoli e le norme sovraordinate di tutela di cui all'allegato E del QC.

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

1. Il RUE deve intendersi comunque conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC. In caso di mancata conformità fra disposizioni del RUE e disposizioni del PSC, queste ultime sono comunque prevalenti.
2. Per le aree alle quali la presente strumentazione demanda attuazione mediante POC, si applicano le norme di RUE fino alla data di adozione del POC nel rispetto di quanto disposto dall'art. 29 della L. R. n. 20/2000.

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

1. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito, di cui al Titolo II, in cui l'immobile ricade, nonché dalle eventuali norme di tutela che lo interessano stabilite dalla Tavola dei Vincoli e Schede allegate.
2. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela della Tavola dei Vincoli e Schede allegate prevalgono sempre sulle norme d'ambito di cui al Titolo II e sulle norme del POC.
3. In caso di contrasto, la norma scritta prevale sulla rappresentazione cartografica.

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

1. I limiti degli ambiti o sub-ambiti rappresentati nelle cartografie del RUE vanno individuati con procedura digitale; solo qualora siano rilevati manualmente, andranno misurati includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Nel caso in cui il confine comunale derivante dalla cartografia regionale (DBTR) rappresentato nel RUE non coincida con la cartografia catastale, le particelle eccedenti tale confine assumeranno come ambito quella del tematismo circostante.
3. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, o altro) le planimetrie del RUE possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli; il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico continuo che delimita gli ambiti o zone, mentre gli eventuali limiti tracciati accanto con grafie discontinue valgono solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
4. Le Tavole degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda.

Relativamente alla cartografia di base, tali Tavole non costituiscono di conseguenza certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione per edifici, strade e altre indicazioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Pertanto, fuori dai casi disciplinati dal successivo art. 7, commi 3 e 4, ai fini della realizzazione degli interventi edilizi disciplinati dai successivi articoli, il confine delle aree interessate andrà comunque individuato con riferimento allo stato di fatto anche in relazione alle strade e agli spazi pubblici, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica del RUE. A mare della statale, lo stato di fatto delle strade e spazi pubblici viene individuato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 275 del 26/08/08).

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

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

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

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

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

1. I titoli abilitativi per i quali sia stato presentato l'inizio lavori prima della data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico, nonché le successive varianti inessenziali, mantengono il regime normativo previgente.

2. In merito all'applicazione dei parametri edilizi, sono fatti salvi i principi e i criteri espressi nella Deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 23/01/2014.

3. Le tavole di RUE individuano con apposita grafia i perimetri degli Accordi negoziali (Accordi di Programma, Accordi con i privati, Programmi Integrati di Intervento) ai sensi dell'art. 1.7 del PSC, nonché i perimetri dei PUA, definitivamente approvati e/o con convenzione sottoscritta alla data di approvazione delle presenti norme.

Le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi negoziali e PUA prevalgono sulle prescrizioni del RUE fino alla scadenza della convenzione; pertanto fino a tale data, gli interventi edilizi andranno ricondotti alle tavole degli Atti attuativi.

4. Successivamente alla scadenza entrerà in vigore la disciplina normativa del RUE, secondo le indicazioni cartografiche riportate nelle Tavole di RUE.

In caso di mancata rispondenza cartografica tra il presente strumento urbanistico e quello di dettaglio, in attesa degli opportuni aggiornamenti, la norma del RUE andrà applicata seguendo gli azionamenti

contenuti nella cartografia degli Accordi/PUA, da ricondursi per assimilazione a quelli del RUE.

5. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per il tempo previsto i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.
6. Le tavole di RUE rappresentano ideogrammaticamente il tracciato del TRC. Lungo tale percorso vale quanto previsto dal progetto approvato con Delibera CIPE n° 93/06 del 04/11/2006.

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

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

##### 1) Galvanina:

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

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

1. Per costruzione (edificio, fabbricato o corpo di fabbrica in genere), esistente o preesistente, si intende qualsiasi costruzione, (e relativi parametri edilizi e tipo d'uso) in essere alla data di adozione del RUE, legittimata o legittimabile con titolo abilitativo (anche in sanatoria) rilasciato precedentemente o anche successivamente alla data di adozione delle presenti norme.
2. In ogni caso le costruzioni, anche non preesistenti, in contrasto con il RUE potranno comunque essere oggetto di tutti gli interventi e mutamenti dei tipi d'uso consentiti nei singoli sub-ambiti, a condizione che non venga incrementata l'eventuale Sc esistente con tipo d'uso non previsto nel sub-ambito o, qualora previsto, sia già eccedente eventuali limiti imposti dalla norma.
3. Le costruzioni, o porzioni di costruzioni, preesistenti o meno, oggetto di sanzione pecuniaria amministrativa, potranno essere interessate da interventi di carattere conservativo ricompresi in MO, MS (con esclusione di accorpamento, frazionamento o modifica della consistenza di unità immobiliare). Qualora il tipo d'uso di tale costruzione (o porzione di costruzione) non sia previsto nel sub-ambito, è sempre ammessa la variazione in un tipo d'uso consentito. Viceversa, in caso di tipo d'uso già ricompreso tra quelli ammessi, sono consentite unicamente variazioni in tipi d'uso che non comportino aumento di carico urbanistico ai sensi del successivo art. 37.
4. Inoltre ai fini dell'applicazione del RUE, per edificio preesistente si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora individuabile nella sua tipologia e sagoma planivolumetrica. In difetto di questi elementi, l'edificio si considererà non esistente.

5. In tutto il territorio comunale soggetto ai seguenti vincoli:

- elettrodotti (così come stabiliti dall'Ente competente);
- fasce di rispetto stradale;
- aree esondabili;
- aree soggette a rischio idrogeologico;

è sempre ammesso il trasferimento degli edifici fuori dalle rispettive aree o fasce di rispetto, così come desumibili dalla Tavola dei Vincoli e Schede allegate, in conformità alle seguenti condizioni:

- Sc: preesistente;
- H max: secondo le norme d'ambito;
- tipo d'uso: preesistente o secondo le norme d'ambito;
- nei sub-ambiti rurali non è ammesso l'aumento di unità immobiliari;
- entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile per effetto di vincoli, nella particella catastale attigua;
- la demolizione del fabbricato esistente dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo e garantita con atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.

6. Ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, il rispetto della Tavola dei Vincoli e Schede allegate, nonché eventuali normative sovraordinate e in deroga alle specifiche disposizioni d'ambito è sempre consentito il tipo d'uso c7 (con esclusione di ospedali e ambulatori e in ogni caso locali adibiti alla degenza). Qualora non sia possibile l'incremento di superficie secondo la specifica norma d'ambito è inoltre ammesso l'aumento della Sc dell'unità immobiliare interessata pari al 25% di quella preesistente fino ad un massimo in ogni caso di mq. 100 per unità edilizia, attraverso la procedura di un Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia previsto l'impegno alla demolizione al cessare di tale attività, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.

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

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

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

1. In tutti i casi di interventi su edifici o su impianti preesistenti, la presentazione di un'istanza edilizia è subordinata alla verifica di legittimità dello stato di fatto, da effettuarsi sulla base dei precedenti titoli abilitativi anche in sanatoria ovvero, qualora si tratti di immobili per la cui edificazione non era richiesto titolo abilitativo edilizio, sulla base della documentazione catastale e/o atti equipollenti.

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

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

1. L'unità edilizia, le unità immobiliari e le eventuali pertinenze, sono definite dalla DAL-RER n. 279/2010.
2. In rapporto ai successivi articoli, l'unità edilizia è quella composta dal fabbricato principale e dalle eventuali pertinenze, adiacenti o meno, insistenti (anche in parte) sulla medesima particella catastale su cui è ubicato l'edificio principale, nella situazione sussistente alla data di adozione delle presenti norme; in caso di diversa previsione urbanistica ricadente all'interno della particella, l'unità edilizia andrà considerata fino al limite costituito dal diverso sub-ambito.
3. Ai fini del RUE le autorimesse, le cantine, gli sgomberi, i ripostigli e simili, non costituiscono unità immobiliari anche se identificate al Catasto come unità immobiliari autonome; le stesse saranno da considerarsi unità immobiliari autonome qualora non sussista la presenza di fabbricato principale.

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

1. Si definisce spazio chiuso o locale o vano, uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni, o dotato di aperture prive di infissi fino al limite di cui al successivo comma 2.
2. Si considera spazio aperto (loggia o portico), in combinato disposto con quanto definito dalla DAL-RER n° 279/2010, uno spazio nel cui involucro (insieme di tutte le superfici verticali che lo delimitano), vi siano aperture (da pavimento a solaio) per una superficie superiore al 30% della superficie di tale

involucro.

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

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

1. Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono integralmente assunte nelle presenti norme così come disciplinate dal punto 1 al punto 64 dell'Allegato A della DAL-RER n. 279 del 04/02/2010.

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

1. Ai fini del recepimento delle definizioni della DAL-RER n. 279/2010, si stabilisce che l'indice UT corrisponde alla densità territoriale e l'indice UF corrisponde alla densità fondiaria, così come definite rispettivamente ai punti 3 e 4 della DAL suddetta.

#### **Art. 15 - Sub-ambiti**

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

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

1. L'utilizzazione edificatoria di un'area ne comporta l'asservimento alla costruzione realizzata. Con riferimento ad ogni singolo sub-ambito tale utilizzazione, totale o parziale, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dovrà pertanto tenere conto di quanto già realizzato anche precedentemente al vigente strumento urbanistico.
2. Fatto salvo quanto disciplinato dal successivo art. 82 nei sub-ambiti agricoli, per i lotti appartenenti al medesimo sub-ambito, in caso di unità fondiaria derivante da frazionamento di area già utilizzata ai fini edificatori, la potenzialità residua sarà pertanto subordinata al controllo dell'UF, secondo i parametri delle presenti norme, anche in relazione al lotto originario da verificarsi sulla base del rilievo dello stato di fatto da rappresentare nell'elaborato progettuale.
3. Fatte salve le disposizioni in materia di cessione di cubatura, l'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE, su due o più lotti contigui, potrà avvenire anche con un unico titolo abilitativo ridistribuendo indifferentemente tale potenzialità sui lotti interessati, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle ulteriori norme vigenti, previa sottoscrizione del progetto da parte di tutti gli aventi titolo.

#### **Art. 17 - Specificazioni tecniche dei parametri edilizi**

1. Linea di stacco: ai fini del computo dell'altezza degli edifici di cui ai punti 36 e 37 dell'Allegato A alla DAL-RER n. 279/2010, la linea di stacco dell'edificio viene definita come segue:
  - terreni in piano: la più bassa tra la quota del terreno esistente alla data di adozione delle presenti norme, costituito dal sedime del fabbricato sotto e fuori terra e quella di progetto;
  - terreni in pendenza: come al punto precedente, ma in rapporto alla media delle quote dell'area come sopra considerata.
2. Coperture a padiglione: in riferimento al punto 36 della DAL-RER, quinto alinea, l'altezza degli edifici andrà computata con riferimento solo alla copertura avente il piano di imposta situato alla quota più alta, dalla linea di stacco (come sopra definita) all'intradosso della linea di colmo ed in caso di più linee di colmo a quote diverse, alla media tra le stesse.
3. Coperture ad unica falda: in tal caso l'altezza dell'edificio dovrà essere computata dalla linea di stacco, come sopra definita, alla media dei due punti di imposta della falda.
4. Coperture non costituenti Su: in riferimento al punto 36 della DAL-RER, primo alinea, dal calcolo dell'altezza deve essere escluso unicamente l'ultimo piano non costituente Su.
5. Coperture a volta: in riferimento all'altezza dell'edificio, tali coperture dovranno essere assimilate al secondo o terzo alinea dell'art. 36 della DAL-RER, in relazione al grado di inclinazione della corda sottesa tra il punto di imposta e il punto di colmo della volta.
6. Altezze interne: con esclusione degli spazi con altezza netta interna inferiore a ml. 1,8 (ai sensi del

punto 19 della DAL-RER), l'altezza interna da determinarsi per il calcolo della Sa o della Su nei vani sottesi da coperture inclinate andrà determinata come rapporto tra il volume e la superficie netta di ogni singolo vano. In caso di coperture con travi sottoemergenti, l'altezza interna ai fini del calcolo del volume sarà determinata come segue:

- solai con travi sottoemergenti: ai fini del calcolo della Sc e dell'altezza dell'edificio, nel caso di solai con travi sottoemergenti fino a cm. 35 ed interasse fino a ml. 1,5, l'intradosso del solaio andrà considerato lungo la linea che le congiunge; in caso di spessore delle travi superiore a cm. 35, l'intradosso andrà comunque riferito al suddetto spessore. Per interassi superiori, l'altezza dovrà essere riferita al tavolato soprastante;
- controsoffittature: ai fini del calcolo delle altezze interne, sono considerati controsoffittati unicamente gli spazi strettamente necessari a racchiudere eventuali canalizzazioni (il cui posizionamento dovrà essere comprovato con idoneo progetto degli impianti), a condizione che le stesse siano poste immediatamente a ridosso del solaio strutturale soprastante; in tal caso costituirà eventualmente superficie computabile unicamente lo spazio sotteso alla controsoffittatura come sopra considerata.

7. Manufatti seminterrati e fuori terra: ai fini del rispetto delle distanze di cui al successivo Capo 6, andrà considerato qualsiasi manufatto, realizzato anche parzialmente fuori dalla linea di stacco così precisata:

- per terreni in piano: come definita al precedente comma 1;
- per terreni in pendenza: con i medesimi criteri di cui al precedente comma 1, ma in rapporto all'effettivo andamento del terreno.

Dall'estradosso del solaio di copertura sarà escluso unicamente lo spessore di eventuali camminamenti.

8. Vuoto tecnico: ai fini della definizione di "vuoto tecnico" ai sensi del punto 47 della DAL-RER, tali vani dovranno essere comunque inaccessibili; in caso di vani con altezza interna superiore a ml. 1, dovrà essere prodotta idonea relazione asseverata dal tecnico ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, che attesti la necessità di tale intercapedine.

9. Vani o locali inaccessibili: i vani o locali, anche inaccessibili, andranno computati nel calcolo della Sc secondo i criteri stabiliti dai punti 18, 19, 20 della menzionata DAL-RER.

10. Sottotetti inaccessibili: i sottotetti privi di accesso dovranno essere computati come Sa o Su in analogia a quanto disposto dal punto 19 della DAL-RER.

11. Scale aperte e scoperte: le rampe scale, o porzioni di rampe scale, a servizio di più unità immobiliari (realizzate in vani chiusi o aperti o fuori da essi), sono comunque escluse dal computo della Sc ai sensi del punto 20 della DAL-RER.

Le rampe scale, o porzioni di rampe scale, non ricomprese in volumi chiusi o aperti, a servizio di una unità immobiliare, non costituiscono Sc a condizione che il parapetto non ecceda l'altezza minima in materia di sicurezza.

12. Corselli delle autorimesse: i corselli dei vani autorimessa usufruiti da una sola unità immobiliare così come definita dal precedente comma 3 dell'art. 11, sono ricompresi nel computo della Sc di cui ai punti 18 e 19 della DAL-RER.

13. Distanze affacci da spazi pubblici e strade: in relazione al calcolo delle distanze di cui al successivo art. 30, ed al punto 43 della DAL-RER, in caso di affacci anche aggettanti, le distanze andranno verificate in relazione a tutti i lati costituenti affaccio.

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

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

1. Le categorie di intervento riportate nei successivi articoli, sono definite dagli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/01, ovvero dall'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/13.
2. Resta inteso che modifiche o integrazioni alle citate norme sovraordinate, saranno immediatamente cogenti.
3. Le specifiche riportate nei successivi articoli, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio delle opere ammissibili.
4. Le categorie MS, RRC, RE, ricomprendono automaticamente tutte le opere rientranti nelle categorie precedenti.
5. Fatti salvi gli edifici ricadenti nella Città Storica, nei ghetti storici e gli edifici tutelati esterni al centro

storico, nonché quelli per i quali norme sovraordinate ne condizionino l'intervento al rilascio di idonea autorizzazione, la totale demolizione è sempre ammessa. Per tale intervento non è necessario l'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

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

1. Tra le opere di MO è ricompresa anche la sostituzione con modifica dei materiali, della forma e/o dei colori degli elementi di finitura esterni. In caso di ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa dovrà essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico dovrà essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

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

1. In particolare tra gli interventi MS sono ricompresi:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di elementi strutturali interni ed esterni quali murature, scale, volte, solai e coperture;
  - modifiche distributive interne, connesse o meno a frazionamento, accorpamento o modifica della consistenza delle U.I. non contestuali a cambio di destinazione o dei tipi d'uso, comportanti anche aumento di Sc derivante dalle sole variazioni distributive interne. Tale aumento è sempre consentito;
  - realizzazione di *cappotti termici* alle pareti perimetrali e alla copertura, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dal successivo art. 90, comma 4;
  - modifica delle aperture esterne;
  - realizzazione di ascensori panoramici per l'abbattimento di barriere architettoniche.

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

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

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

1. In particolare tra gli interventi RRC sono ricompresi:
  - consolidamento o sostituzione, di elementi strutturali interni ed esterni quali: murature, scale, volte, solai e coperture, nel rispetto del contesto tipologico esistente;
  - nuovi collegamenti verticali aperti e scoperti e modifica di quelli esistenti, esterni alla sagoma planivolumetrica, ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità.
  - nuovi collegamenti verticali interni e modifica di quelli esistenti, con struttura autoportante o meno;
  - traslazione di solai interni in adeguamento a specifiche normative di settore;
  - trasformazione di Su in Sa;
  - nuove aperture esterne su pareti già munite di aperture.

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

1. In particolare tra gli interventi RE sono ricompresi:
  - consolidamento e/o sostituzione con modifica della posizione di elementi strutturali interni ed esterni quali: murature, scale, volte, solai e coperture;
  - nuove aperture esterne e/o tamponamento di quelle esistenti, nonché modifiche eccedenti quelle ammesse dai precedenti artt. 20 e 22.
  - trasformazione di Sa in Su;

- tamponamenti di logge e portici; demolizione di pareti esterne al fine di realizzare logge e portici;
  - frazionamento, accorpamento o modifica della consistenza delle unità immobiliari, contestuale a cambio di destinazione o dei tipi d'uso;
  - realizzazione di balconi e/o terrazzi; trasformazione di coperture piane in coperture praticabili;
  - demolizione e ricostruzione totale, entro il limite del volume esistente e non oltre i confini della particella catastale sussistente alla data di adozione delle presenti norme; nel rispetto di eventuali limiti riguardanti i tipi d'uso previsti nei successivi articoli, per i fabbricati (o porzioni di fabbricati) esistenti alla data del 29/03/2011, o per i quali sia stata comunicata la fine lavori entro tale data, le conseguenti variazioni di Sc potranno realizzarsi indipendentemente dal rispetto della Sc consentita; per i fabbricati successivi a tale data, l'eventuale incremento di Sc dovrà rispettare il limite massimo ammesso dalle norme d'ambito in cui l'edificio ricade, o la Sc esistente se superiore;
  - modesto aumento del volume, fino al 10% del volume esistente, da valutarsi secondo i casi di specie laddove si ravvisi un complessivo intervento di recupero dell'edificio, con i limiti di Sc come all'alinea precedente, a condizione che vengano mantenute in essere tutte le murature del piano terra;
  - variazioni di Sc, con gli stessi criteri riportati ai due alinea precedenti, anche per interventi RE non comportanti demolizione totale o parziale.
2. In caso di demolizione totale di più edifici non è ammesso l'accorpamento tra edifici principali, mentre è consentito l'accorpamento tra manufatti pertinenziali o al fabbricato principale; analogamente non è consentito suddividere un edificio principale in più edifici.
  3. In caso di modifica del volume, con o senza demolizione totale, è consentito il mantenimento delle distanze e dell'altezza nelle porzioni preesistenti, mentre per le parti modificate della sagoma planivolumetrica è prescritto l'adeguamento dell'altezza e delle distanze secondo le norme d'ambito, fatte salve le deroghe previste dal successivo art. 33.
  4. E' ammessa la sola ricostruzione conseguente alla demolizione di volumetrie esistenti alla data di adozione del RUE, così come definite al comma 4 del precedente art. 8, o realizzate successivamente a tale data.
  5. Laddove prevista, la demolizione totale o parziale del fabbricato dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo; nel caso in cui le opere da realizzare non comportino la preventiva demolizione dell'esistente, dovrà essere prodotto a garanzia atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.
  6. In caso di RE contestuale ad intervento AM (sotto o fuori terra), l'intero intervento sarà soggetto al rispetto della Sc consentita; in tal caso per l'edificio esistente è prescritto il mantenimento in essere dell'intero edificio, ad eccezione di eventuali riduzioni di volume entro il 10% di quello esistente. Qualora la Sc derivante da intervento AM superi il 100% della Sc di progetto derivante da intervento RE, l'intero intervento andrà considerato come Nuova Costruzione.

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

1. Nei successivi articoli, le presenti norme definiscono in particolare:
  - NC:** la realizzazione di una costruzione (anche interrata) su area libera, o autonoma su area già edificata;
  - DR:** gli interventi non ricompresi nel precedente art. 23, comportanti la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione di un nuovo diverso fabbricato, nel rispetto di tutti i parametri edilizi. La demolizione totale o parziale del fabbricato esistente dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in caso le opere previste non comportino la preventiva demolizione dell'esistente, dovrà essere prodotto a garanzia atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.
  - AM:** gli interventi di ampliamento comportanti incremento della sagoma planivolumetrica preesistente e/o realizzazione di interrati sotto il sedime dell'edificio soprastante o anche debordanti dallo stesso, nel rispetto (per la parte ampliata) di tutti i parametri edilizi.

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

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



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

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

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

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

1. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è definita dall'art. 28 della L.R. n. 15/13 e s.m.i..
2. Eventuali usi non espressamente indicati nell'elenco di cui al successivo comma 8 devono essere collocati per similitudine.
3. I raggruppamenti funzionali delle destinazioni sono indicati con lettera maiuscola, mentre i tipi d'uso sono indicati con lettera minuscola e numero;
4. Si definisce cambio di destinazione (CD) il passaggio da un raggruppamento funzionale ad un altro.
5. Il passaggio da un tipo d'uso ad un altro ricompreso nel medesimo raggruppamento funzionale, pur non costituendo CD, è soggetto al rispetto dei tipi d'uso consentiti nel sub-ambito in cui ricade.
6. La modifica tra usi ricompresi nel medesimo tipo d'uso è sempre ammessa, se non espressamente vietata nelle norme di sub-ambito.
7. Gli articoli successivi disciplinano per ogni sub-ambito i tipi d'uso previsti ed il rispetto di eventuali condizioni; la conseguente variazione tra gli stessi, se non espressamente vietata o limitata, si intende sempre ammessa anche se non indicata come modalità di intervento, a condizione che risulti conforme anche a tutte le normative correlate aventi rilevanza a qualsiasi titolo con l'uso interessato.
8. I raggruppamenti funzionali delle destinazioni e i relativi tipi d'uso sono classificati come segue:

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

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

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

- b1.1 *Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (¹).*** Attività commerciali al dettaglio, (alimentari e non) e farmacie, svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. per unità immobiliare; sale giochi con tipologie di gioco comprese all'art. 110, comma 7 del T.U.L.P.S.; attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b1.2 *Medio-piccole strutture di vendita (²).*** Attività di commercio al dettaglio e Centri Commerciali, di SV complessiva fino a 1500 mq.  
Si distinguono in:
  - b1.2.a Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - b1.2.n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- b1.3 *Medio-grandi strutture di vendita (²).*** Attività di commercio al dettaglio e Centri Commerciali, di SV complessiva compresa fra 1501 mq. e 2500 mq.  
Si distinguono in:
  - b1.3.a Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - b1.3.n Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- b1.4 *Grandi strutture di vendita (²).*** Attività di commercio al dettaglio e Centri Commerciali, di SV

complessiva superiore a 2500 mq.

Si distinguono in:

- b1.4.a Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b1.4.n Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

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

- b2** **Sale giochi ad impatto territoriale.** Sale da gioco, sale bingo, sale scommesse, esercizi dedicati esclusivamente al gioco, posti in essere in luogo pubblico o aperto al pubblico o in circolo privato, in cui siano presenti o comunque accessibili apparecchi per il gioco di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (quali ad esempio: VLT, SLOT, ecc.).
- b3.1** **Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano.** Attività ricreative, sportive, di spettacolo e locali da ballo, con capienza autorizzata inferiore a 100 persone.
- b3.2** **Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano.** Le stesse attività dell'uso b3.1, ma con capienza autorizzata superiore a 100 persone.
- b4** **Artigianato compatibile con l'ambiente urbano <sup>(1)</sup>.** Attività artigianali e produttive fino a 200 mq di Sc per unità immobiliare. La Su del laboratorio non dovrà in ogni caso essere inferiore al 50% della Su dell'unità immobiliare.
- b5** **Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione e trasporto.** Edifici ed aree pertinenziali adibite ad attività di commercio all'ingrosso, magazzino, deposito e stoccaggio; attività di autotrasporto, autonoleggio e di corriere, nonché uffici e locali accessori connessi all'attività.
- b6** **Parcheggi pubblici e privati.** Autorimesse, parcheggi anche multipiano adibiti al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e non pertinenziale, sia di uso pubblico che privato, nonché eventuali servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- b7** **Distributori carburanti.** Impianti di distribuzione di carburanti, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito dalla legislazione in materia, servizi di lavaggio, ingrassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli e pubblici esercizi.

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

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

## C) **FUNZIONE DIREZIONALE**

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

socio-assistenziali, nonché ambulatori aventi una Sc superiore a 300 mq per unità immobiliare. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**c8** **Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive.** Centri congressi, sale convegni, incontri e dibattiti, non integrati in strutture alberghiere; strutture fieristiche, mostre, esposizioni. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni e/o uffici).

**c9** **Attrezzature cimiteriali.** Edifici, strutture e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. uffici civili e attrezzature religiose).

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

**d1** **Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso b4).** Edifici laboratoriali e aree pertinenziali adibite alle esigenze di un processo produttivo, anche di natura agro-alimentare (con esclusione di quelle ricomprese al successivo punto f2); se contestuali all'attività principale, sono inoltre ammesse attività complementari quali ad esempio: uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, ecc.

**d2** **Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimenti di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio, piattaforme ed aree per stazioni ecologiche, impianti di depurazione.

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

**e1** **Alberghi (art. 4 - comma 6 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture volte al soggiorno ed all'ospitalità. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attività terziarie, purché non costituenti unità immobiliari autonome rispetto alla funzione principale.

**e2** **Funzioni ricettive extra-alberghiere (art. 4 - commi 8 e 9 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, aree attrezzate di sosta temporanea. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attività terziarie, purché non costituenti unità immobiliari autonome rispetto alla funzione principale.

**e3** **Campeggi e villaggi turistici (art. 4 - comma 7 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture definite dalla specifica legislazione in materia

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

---

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

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

**f1** **Residenza colonica.** Abitazioni e relative pertinenze a servizio di imprenditori agricoli e degli addetti all'attività agricola, connesse ad un'azienda agricola.

**f2** **Servizi agricoli.** Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e stalle. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.

**f3** **Allevamenti.** Edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali (anche d'affezione). Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti gestionalmente correlate all'attività principale e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.

**f4** **Serre fisse.** Strutture adibite alla coltivazione al chiuso di colture orticole protette o floro/vivaistiche. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti gestionalmente correlate all'attività principale e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.

---

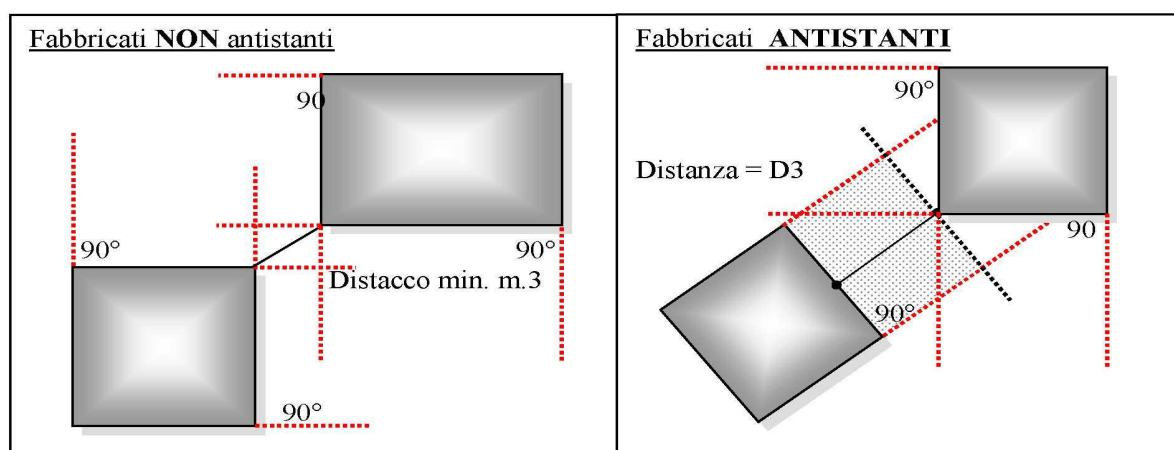
<sup>(4)</sup> L'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola è sempre ammessa laddove consentita dalle specifiche normative in materia.

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

## CAPO 6 - DISTANZE

### Art. 28 - Definizioni

1. Le distanze, successivamente denominate D1, D2, D3 e D4, sono disciplinate dall'Allegato A alla DAL- RER n. 279/2010 e s.m.i.
2. Le distanze di un edificio rispetto ad altro edificio non antistante, vanno verificate lungo il segmento più breve che unisce i punti più vicini costituenti le due sagome planivolumetriche, secondo l'orientamento esemplificato nello schema di sinistra.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del DM n. 1444/68 le distanze andranno verificate per le sole pareti che contengono finestre o affacci, lungo il segmento più breve che unisce tali pareti finestrate alla sagoma planivolumetrica antistante, secondo l'orientamento esemplificato nello schema di destra.



4. La distanza di un edificio rispetto ad una linea di confine privato, va verificata con i medesimi criteri del precedente comma 2, dal punto più vicino della sagoma planivolumetrica dell'edificio considerato, fino al confine privato.
5. La distanza di un edificio rispetto ad una linea di confine pubblico o strada, va verificata con i medesimi criteri di cui al precedente comma 2, dal punto più vicino (tra la sagoma planivolumetrica e gli affacci) dell'edificio considerato, fino al confine pubblico.
6. La modifica di ambito o sub-ambito all'interno della medesima particella catastale non costituisce confine di proprietà.

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

1. Interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica:  
D1 come preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica):  
D1 almeno m. 5.
3. Negli interventi AM e RE, qualora l'intervento si configuri in sopraelevazione dell'edificio esistente:  
D1 come preesistente col minimo di m. 3.
4. Nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al successivo art. 31, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
  - quando il lotto a confine è ineditato e comunque nella porzione di confine ineditata;
  - quando sul lotto confinante è posto un edificio a distanza uguale o maggiore di quella ammessa dalla norma;
  - quando l'edificio confinante è già posto a confine, nei limiti dell'altezza della parete confinante;
  - quando il muro di confine è di altezza superiore a quanto indicato dall'art. 878 del Codice Civile, nei limiti dell'altezza del muro di confine.
5. In caso di cessione di aree di uso pubblico per standard, ai sensi del successivo art. 37, la distanza D1 è calcolata dal confine ante-intervento.

#### **Art. 30 - Distanze da strade e spazi pubblici (D2)**

1. Fatto salvo quanto prescritto dalla legislazione sovraordinata per gli interventi in fascia di rispetto stradale, e tenuto conto delle fasce di rispetto riportate nella Carta dei Vincoli e Schede allegate, da valersi all'esterno del territorio urbanizzato, in conformità alle prescrizioni dell'art. 6.11 del PSC, le distanze D2 sono disciplinate come segue.
2. Negli interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica:  
D2 come preesistente.
3. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica):  
D2 almeno m. 5.
4. Negli interventi AM e RE, qualora l'intervento si configuri in sopraelevazione dell'edificio esistente:  
D2 come preesistente.

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

1. Negli interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica:  
D3 come preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica), qualora almeno una delle pareti sia dotata di affacci, con esclusione comunque degli aggetti fino a ml. 1.5:
  - nella Città Storica e nei Ghetti Storici: D3 almeno m. 3;
  - in tutto il restante territorio: D3 come da art. 9 del DM 1444/68.
3. Le distanze D3 sono in ogni caso prescrittive anche tra edifici appartenenti alla medesima particella catastale, ancorchè di natura accessoria o pertinenziale.
4. Ai fini del rispetto delle distanze del presente articolo, si considera costruzione il muro di confine di altezza superiore a quanto indicato dall'art. 878 del Codice Civile; con altezza fino a m. 3 tali distanze andranno verificate in rapporto alla costruzione retrostante.

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

1. Negli interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica, la distanza è quella preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica), nel caso in cui non si ricada nelle condizioni del precedente art. 31, la distanza non dovrà essere inferiore a m. 3.

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

1. Le deroghe previste ai commi successivi si intendono fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile o da vincoli sovraordinati.
2. PUA: le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate in caso di interventi previsti in sede di POC, e/o attuati tramite PUA (ad esclusione delle distanze da applicarsi nei confronti di edifici, spazi pubblici e strade, esterni ai PUA stessi).
3. Adeguamenti: sugli edifici esistenti, le distanze D1, D2, potranno essere derogate in caso di adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità, nonché per la realizzazione di ascensori per l'abbattimento di barriere architettoniche.  
In caso di ampliamento orizzontale della sagoma esistente, le distanze D2 dovranno comunque rispettare il minimo assoluto di m. 3.
4. Premialità 7-ter: le distanze D3, potranno essere derogate con le modalità e condizioni previste dall'art. 7-ter della L.R. 20/2000 per la riqualificazione di edifici esistenti, secondo quanto disposto nei successivi articoli: 51, 57, 67, 76, 82.  
In applicazione dell'art. 7-ter inoltre, è consentito quanto segue:
  - le distanze D1 dovranno rispettare le prescrizioni del Codice Civile;
  - in caso di ampliamento orizzontale della sagoma esistente, le distanze D2 potranno essere derogate con il minimo assoluto di m. 3.
5. Cappotti termici: fatta salva la specifica disciplina ai sensi del D. Lgs n. 115/08 e s.m.i., le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate per la realizzazione di *cappotti termici* ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dal successivo art. 90, comma 4.
6. Recupero sottotetti: le distanze D1, D2, potranno essere derogate per il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 11/98 e s.m.i.  
Le distanze D3 dovranno rispettare il minimo assoluto di m. 3.

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

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

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

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

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi sono classificate all'art. A-24, comma 2, dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.
2. Le norme del presente articolo si applicano a tutte le aree individuate secondo la classificazione del successivo comma 8, ad esclusione di quelle ricomprese nei PUA in cui si applica la norma specifica fino alla validità della convenzione e nella Città Storica nella quale per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 7.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, nonché quelle che verranno cedute al Comune in applicazione del successivo art. 37 e seguenti, e quelle generate dall'attuazione del POC, costituiscono la dotazione di spazi pubblici di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Tali aree sono esclusivamente di proprietà pubblica ed eventualmente concesse in gestione privata mediante convenzione.
4. Tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2, b6, c3, c4, c5, c6, in relazione alle specifiche norme di sub-ambito di cui al successivo comma 8.
5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
6. Variazioni d'ambito: gli ambiti previsti con apposita simbologia nelle tavole di RUE, possono comunque essere modificati attraverso diverse previsioni del POC.
7. Sulle costruzioni esistenti ricadenti nel presente tematismo, ed individuate nelle tavole di RUE, fatte salve le disposizioni riguardanti gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sui quali sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al successivo Capo 9, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché variazione dei tipi d'uso, con H max (in caso RE) secondo quanto previsto nei singoli sub-ambiti.
8. Gli interventi NC, DR e AM, sono disciplinati come segue:
  - a) sub-ambito per attrezzature collettive civili (**C**) e per servizi scolastici (**I**):
    - UF max: 0,8 mq/mq;
    - H max: m.16;
    - Q max: 40%;nel solo caso delle aree scolastiche:  $Sp\ min^{(6)} = 50\%$ ;
    - tipi d'uso ammessi: c3 (per **C**); c5, c6 (per **I**);
  - b) sub-ambito per attrezzature religiose (**R**):
    - UF max: 0,8 mq/mq,
    - H max: m. 16;
    - Q max: 40%;
    - tipi d'uso ammessi: c4;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; nelle 'Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua' è inoltre esclusa ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.
  - c) sub-ambito per verde pubblico (**V**):
    - UF max: 0,05 mq/mq;
    - H max: m. 4;
    - $Sp\ min^{(6)}$ : 80%;
    - tipi d'uso ammessi: b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, c2;
  - d) sub-ambito per verde pubblico attrezzato per lo sport (**VS**):
    - UF max: 0,25 mq/mq;
    - H max: m. 8;

- Sp min.<sup>(6)</sup>: 60%;
  - possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati;
  - tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2 con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo;
- Sulle attrezzature sportive esistenti su aree di proprietà privata e gestite da società sportive convenzionate, poste in ambiti del territorio comunale non classificati come VS, possono essere effettuati interventi di adeguamento alle norme CONI o ampliate secondo i parametri edilizi indicati alla lett. d).

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

Nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede allegare sono ammessi gli interventi DR e AM a condizione che venga attestato da parte della proprietà, con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, che non sarà superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq. di Sc.

- e) sub-ambito per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 (**P**):
- H max: m. 20,5 per parcheggi in soluzione pluripiano; per i parcheggi ricadenti in territorio rurale non sono ammesse soluzioni pluripiano;
  - tipi d'uso ammessi: b6.

9. I lotti ospitanti colonie e case per ferie, sono soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza.

---

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

---

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

1. I parcheggi si suddividono in:
  - *Parcheggi pubblici: di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2);*
  - *Parcheggi privati pertinenziali (P3);*
2. Parcheggi pubblici (P1): sono aree che soddisfano esigenze di sosta in modo diffuso su tutto il territorio in relazione all'intero sistema viabilistico. Non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), e vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi artt. 37 e 38.
3. Parcheggi pubblici (P2): sono aree o costruzioni di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente art. 35.
4. Parcheggi privati pertinenziali (P3): sono aree o costruzioni adibiti al servizio di un determinato insediamento. Possono essere localizzati nell'ambito dell'edificio principale o comunque all'interno della stessa particella catastale; possono altresì essere localizzati anche in altra area, avente il medesimo sub-ambito, entro un raggio di 300 mt. dalla unità edilizia interessata: in tal caso andrà stipulato atto di asservimento registrato e trascritto.

#### **Art. 37 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: quantità di dotazioni**

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

caso quanto segue:

- facoltà di destinare agli usi di cui al precedente art. 35 indipendentemente dal tematismo ;
  - facoltà di far realizzare i presenti interventi direttamente dal soggetto attuatore; in tal caso si provvederà mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato.
3. Le quantità minime sono espresse come mq. di aree P1 e mq. di aree U ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di cui al comma 1. Nel caso AM e DR le quantità di cui al successivo comma 4 saranno dovute solo in rapporto alla Sc incrementata rispetto a quella legittimamente esistente al momento del titolo abilitativo.

Le quantità derivanti dall'applicazione del successivo comma 4 andranno ricavate proporzionalmente alla Sc in aumento di progetto, ed ai fini del calcolo delle dotazioni P1, arrotondate in eccesso.

4. Le quantità minime ogni 100 mq di Sc negli interventi edilizi NC, AM, DR, non compresi in PUA, fatte salve normative di settore, da calcolarsi specificatamente in rapporto alla Sc di ogni singolo tipo d'uso presente nell'intervento, sono fissate come segue:

**funzione A:**

- P1 = 25 mq.

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

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

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

**funzione D e commercio all'ingrosso b5:**

- P1 = 10 mq.

5. Il mutamento dei tipi d'uso correlato ad aumento di carico urbanistico, con o senza opere, si ha quando le dotazioni territoriali determinate ai sensi del precedente comma 4, ovvero quelle maggiori previste da specifiche normative di settore per il nuovo uso, siano maggiori di quelle previste per l'uso in essere; in questo caso il mutamento sarà subordinato, oltre al pagamento della differenza (qualora sussista) degli oneri di urbanizzazione, anche al reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dei commi precedenti da calcolarsi sull'intera Sc del nuovo uso, ma come differenza dalle eventuali dotazioni già reperite per l'uso iniziale, così come previsto dal comma 5 dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013.
6. Fatto salvo il calcolo degli oneri di urbanizzazione (da ricondursi alle tabelle parametriche regionali), qualora il mutamento sia connesso ad intervento AM o DR, all'aumento del carico urbanistico per il cambio d'uso (da valutarsi come ai commi precedenti), dovrà sommarsi l'aumento di carico urbanistico associato all'incremento di Sc.
7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti per i diversi usi, al precedente art. 35. L'edificabilità ai sensi di detto articolo sarà da considerarsi indipendente dalla capacità edificatoria consentita nel sub-ambito in cui l'area ricadeva prima della cessione. Il limite interno dell'area da cedersi costituirà confine di proprietà solo se utilizzata a fini edificatori dopo la cessione per l'uso pubblico.

**Art. 38 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui al precedente art. 37 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la data di fine lavori. Esse sono reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse, purché tale localizzazione sia considerata idonea da parte degli uffici competenti. Nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti palesemente inadeguate per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.



#### **Art. 39 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto di quanto segue.

##### Aree per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- valore dell'area determinato secondo la normativa in materia di espropri per le aree edificabili;
- costo di realizzazione dell'opera determinato sulla base del prezzario delle opere pubbliche.

##### Aree per attrezzature e spazi collettivi:

- valore dell'area determinato secondo la normativa in materia di espropri per le aree edificabili.
2. La possibilità di monetizzazione è consentita ai sensi dell'art. 6.6 del PSC\_N e quindi:
- nel caso in cui nella porzione urbana interessata dall'intervento le dotazioni esistenti siano già superiori alle dotazioni minime richieste;
  - qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici (P1) minore o uguale a 5 posti auto o a una superficie per attrezzature collettive (U) minore o uguale a 300 mq.;
  - nel caso in cui, per i parcheggi, non possano essere rispettate le norme del Codice della Strada;
  - qualora sia dimostrata l'impossibilità all'interno dell'area d'intervento, in attesa che il primo POC individui aree sulle quale far convergere gli obblighi degli attori fuori comparto.
3. Ove venga dato luogo alla monetizzazione e/o cessione degli spazi di cui ai commi precedenti, la quota relativa agli oneri di urbanizzazione di cui alle tabelle parametriche regionali dovrà essere eventualmente ridotta secondo quanto previsto con apposito provvedimento deliberativo.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa nel caso di interventi di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e a condizione che non sia superato il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
5. Nel territorio rurale, e nella Città Storica è sempre ammessa la facoltà di monetizzazione.
6. L'eventuale cessione di aree da parte dell'interessato sarà in ogni caso subordinata alle condizioni di cui al comma 2 del precedente art. 38.

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

1. Negli interventi NC, DR e RE (in caso di demolizione integrale), la realizzazione di P3 va determinata in rapporto all'intera unità edilizia, nel modo seguente.

- per le funzioni turistico ricettive E di cui al precedente art. 27:
- 1 mq ogni 5 mc.
- per tutte le altre funzioni di cui al precedente art. 27, la quantità maggiore tra:
- 1 mq ogni 10 mc. di volume;
- 1 p.a. ogni unità immobiliare.

La quota di P3 così determinata si deve intendere comprensiva dello standard di cui all'art. 2 della Lg. n. 122/89 e s.m.i. (da reperirsi nei casi previsti dalla medesima norma); qualora, per disposizione sovraordinata, la dotazione dovesse superare quella prevista dal presente comma, le quantità sopra indicate dovranno essere incrementate fino al raggiungimento del limite di legge.

2. Fatti salvi eventuali obblighi derivanti dall'applicazione della Lg. n. 122/89 e s.m.i., il comma precedente non si applica agli interventi in centro storico, e in tutti i sub-ambiti agricoli.
3. Per posto auto (p.a.) si intende uno spazio per la sosta di autoveicoli di dimensioni minime di m. 2.50 x 5.00, al netto degli spazi di manovra; qualora l'applicazione del precedente comma 1 determini un numero frazionario di p.a., andrà arrotondato in eccesso; detti spazi dovranno essere realizzati nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano e della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Nell'intervento AM, contestuale alla realizzazione di nuove unità immobiliari, le superfici a parcheggio andranno ricavate in rapporto alla sola Su ampliata, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti, come incremento dei parcheggi già esistenti al momento dell'intervento, indicati nei titoli abilitativi precedenti; tale quantità non andrà reperita nelle unità edilizie già dotate delle quantità di cui comma 1, ovvero dovrà essere reperita fino al raggiungimento di tale quantità. L'intervento AM che non determina aumento di nuove unità immobiliari dovrà rispettare le sole dotazioni dell'art. 2 della Lg. n.122/89 e s.m.i..
5. Le superfici destinate ad autorimessa o posti auto all'aperto o al chiuso, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nonché i posti auto da ricavarsi ai sensi del presente articolo, si intendono

superfici pertinenziali alle unità immobiliari principali, il cui utilizzo potrà essere variato solo reperendo una superficie equivalente nell'ambito della stessa particella catastale, e dovranno obbligatoriamente essere individuate e quantificate nell'elaborato progettuale allegato ad ogni intervento edilizio e, se richiesto per legge, adeguatamente accatastate; non necessitano di atto di asservimento registrato e trascritto, ma qualora reperite in altra unità edilizia, si applicheranno le disposizioni del precedente art. 36, comma 4.

6. Sono in ogni caso fatte salve specifiche normative di settore; in particolare, nel caso di attività commerciali in sede fissa, negli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, il RUE assume come limite minimo quanto previsto dall'art. 5.2.4 della Del. di C.R. dell'Emilia-Romagna n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa". Nei casi esclusi dal presente articolo, l'apertura di tali attività commerciali dovrà comunque uniformarsi alle prescrizioni del "Piano Comunale degli Insediamenti Commerciali".

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

1. Nelle unità edilizie costituite da almeno il 51% di Sc residenziale, composte da quattro o più unità immobiliari abitative, è obbligatoria con NC, la realizzazione di un vano comune ad uso deposito biciclette per una superficie di almeno 3 mq. per ogni alloggio.
2. In ottemperanza alle disposizioni della L. n. 134/2012, Capo IV-bis, art. 17-quinquies, gli interventi NC, DR, RE (in caso di demolizione integrale) riguardanti edifici non residenziali aventi Su superiore a mq. 500, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio dovranno prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto o da ciascun box per auto; la presente disposizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.
3. I vani ad uso autorimessa dovranno avere la porta di larghezza pari ad almeno m. 2,10.

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

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

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

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

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

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

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

nella cartografia di RUE.

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

1. Fatta salva la normativa di settore, la realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico potrà essere prevista solo in sede di POC e potrà avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade di tipo A, B o C; l'impianto potrà occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto della Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a vincoli di natura ambientale e paesaggistica.

2. Negli impianti di distribuzione preesistenti non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della Delibera di C.R. n. 355/02 modificata con DAL n. 208 del 05/02/2009, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, DR e AM a prescindere dalle norme d'ambito in cui ricadono. E' ammessa inoltre l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

Parametri edilizi per gli interventi su impianti preesistenti compatibili:

- UF max: 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max.: m. 5 (con esclusione delle pensiline);
- distanze (con esclusione delle pensiline) = m. 10 dai confini di proprietà e dal limite stradale;
- distanza dalla proiezione delle pensiline = m. 10 dai confini di proprietà e m. 2 dal limite stradale.

3. In tali impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- pubblici esercizi e attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1.1), quest'ultima nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. n. 32 del 11/2/1998 e s.m.i.;
- servizi di lavaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b4).

4. Non è ammessa variazione del tipo d'uso; qualsiasi trasformazione dell'impianto preesistente in altro tipo d'uso potrà essere prevista solo in sede di POC.

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

6. Negli impianti dichiarati incompatibili ai sensi della Delibera di cui al precedente 3° comma, sono ammessi solo interventi MO e MS.

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

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale, dovranno essere non asfaltate e di larghezza non superiore a ml. 4, ad eccezione di eventuali piazzole di sosta o di manovra.
2. Non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4, salvo documentate esigenze per il movimento di veicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
3. In tutto il territorio rurale la realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta pertinenziali ad edifici, qualora prescritti da specifiche normative in materia, è consentita nella misura minima richiesta, e dovranno essere realizzati in ghiaia, terra battuta o pavimentazione drenante, con esclusione di asfalto o cemento.

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

1. La larghezza delle rampe di accesso alle autorimesse non deve essere inferiore a ml. 3 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,5 se in curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti qualora non siano individuabili ulteriori soluzioni. La distanza tra l'inizio della rampa inclinata e il confine stradale non potrà essere inferiore a ml. 4, salvo deroghe nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di

soluzioni tecniche praticabili. Tale prescrizione dovrà integrarsi con quanto prescritto dal Regolamento dei Passi Carrai.

#### **Art. 47 - Cimiteri**

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

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

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

#### **Art. 48 - Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi ammissibili nella Città Storica (ambito ACS), nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla Città Storica, le disposizioni riguardanti la categoria d'intervento del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono.
3. Costituisce la Città Storica la porzione di territorio individuata dal PSC ai sensi dell'art. A-7, comma 1, della L.R. n. 20/2000.
4. Le norme del presente Capo, in relazione al controllo qualitativo degli interventi sugli edifici e sugli spazi esterni, vanno integrate con le disposizioni dei successivi Capi 16 e 17.
5. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
  - dalla Tav. 2-3 del RUE: "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico";
  - dalle norme del RUE;
  - dalla Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate;
6. Le prescrizioni previste nei successivi articoli, si integrano con le modalità di intervento di cui al precedente Capo 4 richiamate in ogni categoria di tutela, ed in caso di contrasto prevalgono su di esse.
7. Qualora la rappresentazione planimetrica di un edificio non corrisponda a quella reale, dovrà essere applicata ugualmente la categoria di intervento indicata in cartografia; qualora nella particella catastale sussista un accessorio autonomo non classificato, dovrà assumere la categoria di intervento dell'edificio principale; qualora nella particella catastale sussista un edificio non classificato, dovranno applicarsi le modalità MO, MS, RRC.
8. Laddove consentito dai successivi articoli, con RE è prescritto il mantenimento del sedime e della sagoma esistenti, o l'eventuale riduzione.
9. Fatte salve le possibilità di ricostruzione ammissibili con intervento RS, con RE è inoltre ammessa la possibilità di ricostruzione del volume di edifici parzialmente crollati ai sensi dell'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/2013, lett. e); in questo caso l'intervento dovrà essere esteso e sottoscritto a tutti gli aventi titolo dell'intera UMI di appartenenza.
10. Per i corpi accessori individuati in cartografia con apposita simbologia, è comunque consentito l'intervento RE nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - mantenimento della Su e/o della Sa preesistenti;
  - H max: m. 2,5;
  - distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3;
  - distanze da strade e spazi pubblici: almeno ml. 3;
  - distanze dai confini di proprietà: Codice Civile.

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

1. I tipi di intervento definiti al precedente Capo 4, sono applicabili nel rispetto delle finalità e delle modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. **Categoria A** (ovvero “restauro scientifico”): comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale.

Interventi ammessi: RS, così come definito dal punto c) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., da integrarsi con il precedente art. 21.

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

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
  - il restauro dei fronti con mantenimento delle aperture esistenti;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano 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, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura; non è ammesso l'inserimento di nuove rampe scale.
- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e degli 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.).

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC.

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

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

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - la conservazione o il ripristino dei fronti prospicienti gli spazi pubblici, con mantenimento sugli stessi delle aperture esistenti;
  - la conservazione o ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre e della linea di gronda, ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio.
- c) L'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.).

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC.

Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i. e/o a RRC nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, è inoltre ammesso l'intervento RE nei limiti del comma 8 del precedente art. 48, a condizione che vengano mantenuti i fronti esistenti prospicienti gli spazi pubblici e/o ripristinate le aperture originarie.

Non è ammessa l'applicazione del comma 9 del precedente art. 48.

**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.

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC, RE.

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

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

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

Interventi ammessi: RAL.

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

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

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate:

- a) la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- b) la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici di tutti i prospetti;
- c) 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 al successivo Capo 17;
- d) il recupero degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC, RE.

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

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate:

- a) la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- b) la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici di tutti i prospetti;
- c) il recupero degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC, RE.

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

Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE.

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

Interventi ammessi: MO, MS, demolizione.

- 6. 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 di cui alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti.
- Nelle more della previsione nel POC del progetto di intervento secondo gli obiettivi definiti dal PSC, sui singoli edifici esistenti sono ammissibili i tipi di intervento secondo la categoria di tutela attribuita a ciascuno di essi nella Tav. 2.

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

1. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1,e2 (per i soli ostelli).  
Gli edifici con uso in essere "e1" non possono mutare destinazione, salvo che attraverso interventi programmati nel POC.  
È esclusa l'apertura di nuovi sportelli bancari; e' sempre ammesso l'ampliamento degli sportelli bancari esistenti ai piani superiori al piano terra.
2. Nella Città Storica, le unità immobiliari poste al piano terreno in affaccio alle strade individuate come strade commerciali nella Tav. 2-3 del RUE che abbiano destinazione d'uso in atto b1.1, b1.2, b4, sono ammesse variazioni esclusivamente fra questi tipi d'uso.
3. Nella Città Storica, i locali posti al piano seminterrato o interrato, qualora rispettino i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi poste ai piani soprastanti.
4. Negli edifici tutelati esterni alla Città Storica, le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo II.

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

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

1. Nelle Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "AUC\_U" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5 e Auc.6, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
  - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
  - b) a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;
  - c) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc:
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con PUA o interessati da Accordi negoziali;
  - il lotto comprendente la colonia, di cui al successivo art. 53;
  - i lotti con destinazione in atto non residenziali;
  - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;
  - lotti con normativa di RUE speciale.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
  - a1) con interventi NC, DR e AM, la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.  
In alternativa alle misure previste alla lett. a 1) è ammesso quanto segue:
  - a2) gli interventi DR e AM, realizzati sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o

dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla superficie massima edificabile sarà proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";

- a3) gli interventi DR e AM, previsti sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla Sc massima edificabile sarà pari al 5%;
- a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di Sc alla data di adozione del RUE, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.
4. Dall'applicazione del precedente comma 3, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.
5. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.

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

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

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

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c7, e1.
3. Gli edifici con destinazione alberghiera e1 possono cambiare destinazione attraverso un intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - interventi ammessi: RE, DR;
  - UF max: 0.8 mq/mq;
  - H max: m. 13,5 (o preesistente se superiore).

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - a) con MO, MS, RRC, RE;
    - H max (in caso RE): m. 17 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
    - H max (in caso RE): m. 13,5 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;
  - b) con NC, DR e AM;
    - UF max: 0,9 mq/mq negli Auc.2;
    - UF max: 0,8 mq/mq negli Auc.3;
    - H max: m. 17 (o preesistente se superiore) negli Auc.2
    - H max: m. 13,5 (o preesistente se superiore) negli Auc.3.

Nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante Permesso di



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

- UT max: 0.3 mq./mq.;
- H max: m. 17;
- Con ST fino a mq. 4000: cessione del 55% della ST complessiva;
- Con ST da mq. 4001 a mq. 9000: cessione del 65% della ST complessiva.

In ogni caso, a tali aree e a quelle con ST superiore, potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2, e4.  
E' inoltre ammesso l'uso b3.2 negli edifici ove legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.
3. Gli edifici con destinazione alberghiera e1 possono cambiare destinazione attraverso un intervento edilizio diretto nel rispetto delle medesime condizioni di cui al comma 3 del precedente art. 52, con UF e H pari a quelli del sub-ambito nel quale ricadono.
4. Gli edifici individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 con destinazione non residenziale, possono cambiare destinazione ad esclusione della residenza. L'eventuale cambio d'uso a residenza potrà eventualmente essere consentito in sede di POC sulla base di specifiche convenzioni.
5. Nel caso del lotto Auc.3 a Torre Pedrera comprendente una colonia si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 65.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - a) MO, MS, RRC, RE;  
H max (in caso RE): come da PUA (o preesistente se superiore);
  - b) qualora sia ancora vigente il PUA, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di intervento, 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 l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti e i parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA.
2. Tipi d'uso ammessi:
  - fino alla validità del PUA, quelli previsti nel PUA;
  - dalla scadenza del PUA, come per i sub-ambiti Auc.2.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - a) con MO, MS, RRC, RE;
    - H max (in caso RE): m. 17 (o preesistente se superiore);
  - b) tutti gli interventi previsti in PUA, in atti negoziali o in progetti di opere pubbliche o private già approvati e/o convenzionati in data antecedente all'adozione delle presenti norme e relative successive varianti;
  - c) fino all'approvazione del primo POC sono ammessi interventi di NC, AM o DR nel rispetto di:
    - UF max: 0.9 mq/mq;
    - H max: m. 17 (o preesistente se superiore).
2. Tipi d'uso ammessi: c2, c3, c5, c6, c7, c9.
3. Per i cimiteri si rimanda al precedente art. 47 e alle specifiche disposizioni normative.

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

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni

del POC.

2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.
3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.
4. Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Urbanistico Attuativo sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o PUA, alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.
5. Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde nel rispetto del Regolamento del verde urbano, con intervento NC, secondo i parametri edilizi previsti dal precedente art. 35 comma 8 lettera c) con le destinazioni b1.1, b3.1 o ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia.  
In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

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

1. Nelle Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "AUC\_T" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.T1, Auc.T2, Auc.T3, Auc.T4, Auc.T5, Auc.T6 e Auc.T7, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
  - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
  - b) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc.T:
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario e degli atti negoziali approvati;
  - i lotti ospitanti colonie e case per ferie, soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza;
  - i lotti già destinati nel PRG previgente nella realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati.
3. Nei sub-ambiti Auc.T1-2-3-5, oltre alle modalità ammesse nei successivi articoli, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a1) con Permesso di Costruire la Sc esistente potrà essere incrementata (anche demolendo e ricostruendo l'intero fabbricato), degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.  
In alternativa alle misure previste alla lett. a 1) è ammesso quanto segue:
  - a2) con Permesso di Costruire gli interventi sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 potranno avvalersi (anche demolendo e ricostruendo l'intero fabbricato), delle deroghe dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE, nonché dell'incremento della Sc esistente proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
  - a3) con Permesso di Costruire gli interventi sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi (anche demolendo e ricostruendo l'intero fabbricato), delle deroghe dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE, nonché dell'incremento della Sc esistente pari al 5%;
  - a4) in aggiunta alle premialità dei precedenti punti a2) e a3), ai sensi del 2° comma, lett. a), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, gli edifici a destinazione alberghiera (e1) per almeno il 60% della Sc, collocati nei sub-ambiti Auc.T2 e Auc.T3, potranno essere oggetto di interventi di accorpamento derivanti dalla completa demolizione di edifici a destinazione e1, e4 (entrambi per almeno il 60% della Sc), collocati in qualsiasi sub-ambito AUC\_T, alle seguenti condizioni:
    - la Sc demolita potrà essere riutilizzata per la riqualificazione di una o più strutture ricettive (e1) coinvolte nel medesimo titolo abilitativo;
    - possibilità di realizzazione di spazi interrati destinati a garage, anche pluripiano, entro il

sedime del fabbricato; tali quantità non concorrono né alla determinazione delle dotazioni territoriali di cui al comma 4 del precedente art. 37, né al calcolo della Sc;

- la Sc demolita potrà essere riutilizzata in tutto o in parte, e potrà avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza nel limite di m. 30, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis, dell'art. 7-ter, della L.R. n. 20/2000 e secondo il precedente art. 33. Q max = 50%;
- l'edificio da demolire non dovrà distare oltre un raggio di m. 750 dall'edificio/edifici oggetto della riqualificazione;
- l'area derivante dalla completa demolizione non potrà in alcun caso essere riedificata, al fine di garantire il perseguimento dell'interesse pubblico, ma dovrà essere ceduta per dotazioni territoriali da calcolarsi in conformità a quanto statuito dal precedente art. 37, comma 4 sulla complessiva Sc oggetto di intervento o eventualmente monetizzate in conformità al precedente art 39;
- il titolo abilitativo dovrà essere convenzionato con il Comune, nel rispetto dei contenuti definiti dagli uffici competenti;

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

4. Dall'applicazione del precedente comma 3, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.
5. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.
6. **Norme speciali.**

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

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

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

- la realizzazione di una nuova ala dell'albergo sul lato nord
- la rifunionalizzazione 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.

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

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

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

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: a2, b1.1, b3.1, b3.2, b4, c1, c2, c3, c7, e1, e2, e4.
3. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
  - a) nelle unità edilizie con Sc a 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) per le unità immobiliari a destinazione 'residenza turistico-alberghiera' e4 è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale destinazione o il cambio in destinazione alberghiera e1;
- c) per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di Sc a condizione che non derivi da cambi d'uso.

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): m. 25 (o preesistente se superiore).
2. Nei lotti non edificati (così come accatastati alla data di adozione delle presenti norme, nei quali non sussiste alcuna Sc legittima), non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra; sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.
3. Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, è inoltre ammesso l'intervento DR entro i seguenti limiti:
  - con UF alla data di adozione delle presenti norme minore di 0,6 mq/mq: Sc max = Sc preesistente + 40%, e comunque fino a Uf max = 0,6 mq/mq;
  - con UF alla data di adozione delle presenti norme maggiore di 0,6 mq/mq: Sc max = Sc preesistente + 40%, e comunque fino a Uf max = 0.9 mq/mq;
  - H max: m. 7 (o preesistente se superiore).
4. Tipi d'uso ammessi: a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.
5. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
  - a) Per la Sc con tipo d'uso alberghiero e1 o extra-alberghiero e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o l'incremento a riduzione degli altri usi presenti;
  - b) per le unità immobiliari a destinazione 'residenza turistico-alberghiera' e4 è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale destinazione o il cambio in destinazione alberghiera e1.
  - c) per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di Sc a condizione che non derivi da cambi d'uso.Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.
6. I lotti individuati nelle Tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC possono essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3 lett. a4) e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.  
Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

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

1. Nei sub-ambiti Auc.T3 si applicano le medesime disposizioni di cui al precedente articolo 59.
2. Oltre a quanto sopra, sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti relativi agli ambiti Auc.2 ai sensi del precedente art. 53, comma 1, lett. b) previsti per le Auc.2, ad esclusione di NC su aree libere alla data di adozione del RUE.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - per le costruzioni preesistenti: MO, MS, RRC;
  - per le aree: interventi riguardanti le opere di urbanizzazione e l'arredo urbano.
2. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.  
Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.

3. Gli interventi previsti per la trasformazione di tali aree potranno essere attuati in sede di POC o in attesa di questo in conformità a quanto disciplinato dall'art. 41 della L.R. n. 20/00.

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

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

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

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.
2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.Nelle aree inedificate sono ammissibili sistemazione delle aree a verde o parcheggi nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano. In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.
3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.  
Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - a) MO, MS, RRC;
  - b) l'intervento RE sarà ammesso alle seguenti condizioni:
    - mantenimento della Sc esistente alla data di adozione del RUE;
    - cessione di un decimo della superficie complessiva del lotto interessato al fine di realizzare un percorso pubblico di accesso all'arenile di larghezza di almeno ml. 3;
    - la lunghezza del fronte edificato lato mare del nuovo edificio dovrà essere al massimo il 70% di quello esistente, in modo da aumentare la permeabilità visiva verso il mare;H max (in caso RE): m. 25 (o preesistente se superiore).
2. Tipi d'uso ammessi: come per i sub-ambiti Auc.T1.

**Art. 65 - Colonie marine**

1. Tipi di intervento edilizio ammessi: oltre a tutto quanto disposto dall'art. 2.13 del PSC:
  - per gli edifici di valore storico architettonico, individuati nella Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela A di cui al precedente art. 49 comma 2;
  - per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela B di cui al precedente art. 49 comma 3;
  - per i restanti edifici, non individuati ai punti precedenti, privi di interesse storico-testimoniale, gli interventi ammissibili sono: MO, MS, RRC, RE, con H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: le destinazioni d'uso ammissibili sono precisate nell'art. 2.13, comma 6, del PSC.

## **CAPO 11 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE**

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

1. Nelle Tav. 1 del RUE negli ambiti da riqualificare, identificati dal PSC come "AR", sono distintamente individuate le aree:
  - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;

- b) a sede stradale e/o ferroviaria;
  - c) i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.
2. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC riguardano:
    - AR\_1: comprendente la zona produttiva di Celle sui due lati della Via Emilia;
    - AR\_2: in zona Colonnella-Lagomaggio comprendente 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.
  3. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA o di un permesso di costruire convenzionato.
  4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:
    - interventi MO, MS, RRC;
    - H max (in caso RE): m. 8,5 (o preesistente se superiore).
  5. Tipi d'uso ammessi: fino all'approvazione del POC, nelle unità edilizie con Sc preesistente ad uso residenziale superiore al 60%, sono ammessi i tipi d'uso di cui al precedente art. 53, comma 2. In tutti gli altri casi è prescritto il mantenimento del tipo uso preesistente.
  6. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, o in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma 4. Gli interventi di cambio d'uso sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nei PUA approvati o nel POC.
  7. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.
  8. **Norme speciali.**

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

- 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.

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

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

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

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

le seguenti aree:

- a) con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o previsti in PUA approvati), che sono disciplinate dal precedente art. 35;
  - b) a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;
  - c) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Nelle Tav. 1 del RUE sono inoltre individuati:
- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario;
  - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;
  - i lotti per i quali è prescritto il non incremento del carico urbanistico.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
- a1) con interventi NC, DR e AM, la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.
- In alternativa alle misure previste alla lett. a 1) è ammesso quanto segue:
- a2) gli interventi DR e AM, realizzati sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla superficie massima edificabile sarà proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
- a3) gli interventi DR e AM, previsti sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla Sc massima edificabile sarà pari al 5%;
- a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di Sc alla data di adozione del RUE, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.
4. Dall'applicazione del precedente comma 3, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.
5. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.
6. Gli indici edificatori indicati nei successivi articoli del presente ambito non si applicano nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate.
- In tal caso sono ammessi gli interventi DR e AM nel rispetto delle seguenti condizioni:
- incremento di UF pari a 0,1 mq./mq. della Sc esistente alla data di adozione del RUE e comunque non oltre l'UF del sub-ambito;
  - attestazione con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte della proprietà che non verrà superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq. di Sc.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - a) con MO, MS, RRC, RE;
    - H max (in caso RE): m. 8,5 (o preesistente se superiore);
  - b) con NC, AM e DR;
    - UF max: 0,6 mq./mq.;
    - Q max: 50% della SF;
    - H max: m. 8,5 (o preesistente se superiore).

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

- UT max: 0.3 mq./mq.;
- H max: m. 8,5;
- cessione del 50% della St complessiva.

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

2. Tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2, b4, c2, c6 (limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca), c7 (ad esclusione delle attività di degenza), d1, d2; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della Sc dell'intera unità edilizia.

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

- a1, fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di 120 mq. di Sc per ogni unità immobiliare;
- b1.1, c1;
- b2 nella misura max di 200 mq di Sc; per tale uso sarà obbligatorio reperire 1 posto auto ogni 4 apparecchi gioco in aggiunta a quanto previsto al precedente art. 37;
- b5 limitatamente all'attività di spedizione e autotrasporto.

3. Nei lotti individuati con apposita grafia nei quali è prescritto che non si incrementi il carico urbanistico sono ammessi tutti gli interventi MO, MS, RRC, RE, DR, senza incremento della Sc preesistente e del numero delle unità immobiliari preesistenti; inoltre non sono ammessi cambi d'uso rispetto a quelli legittimamente in essere; H max (in caso RE e DR): m. 8,5 (o preesistente se superiore).

4. Stabilimenti RIR: si rimanda alla normativa di cui all'art. 5.4 commi 11 e 12 del PSC.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:

- a) con MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): m. 14,5 (o preesistente se superiore);
- b) con NC, AM e DR;
  - UF max: 0,6 mq./mq.;
  - Q max: 50% della SF;
  - H max: m. 14,5 (o preesistente se superiore).

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

- UT max: 0.3 mq./mq.;
- H max: m. 14,5;
- cessione del 50% della St complessiva.

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

2. Tipi d'uso ammessi: b1.1, b3.1, b3.2, b4, b5, b6, c1, c2, c3, c5, c6, c7 (ad esclusione delle attività di degenza), c8, e1; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della Sc dell'intera unità edilizia.

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

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

Gli usi b1.2n e b1.3n sono consentiti entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciale di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti.



Entro i medesimi limiti sono considerati inoltre compatibili i seguenti usi, solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:  
b1.2a, b1.3a, b1.4a.

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): m. 17 (o preesistente se superiore).
2. Tipi d'uso ammessi: E' ammesso il cambio d'uso in adeguamento agli usi consentiti nei sub-ambiti Asp.1, Asp.2 o Apf immediatamente contigui. In questo caso, qualora l'intervento coinvolga unità edilizie poste nei suddetti ambiti, saranno ammessi tutti gli interventi in conformità ed alle condizioni previste in Asp.1, Asp.2 o Apf.
3. Per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di Sc, a condizione che non derivi da cambi d'uso.
4. In alternativa a RE, con Permesso di Costruire sono comunque consentiti gli interventi comportanti incremento della Sc esistenti disciplinati dal precedente art. 67, comma 3, lett. a2), a3).

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - a) MO, MS, RRC, RE, DR;
  - b) NC e AM potranno essere previsti tramite POC, ad eccezione di interventi di adeguamento a normative specifiche per le quali è consentito, con intervento diretto, un aumento fino al 10% della Sc esistente;
    - H max (in caso RE, DR, NC e AM): m. 8,5 (o preesistente se superiore);
2. Tipi d'uso ammessi: b1.1 (nel limite del 20% della Sc), b3.2.  
Sono inoltre ammessi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, laboratori artigianali e usi similari, se connessi al Parco tematico.

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

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:
  - Lotto n°5: classificato Asp.1 in Via S.Martino Riparotta, la cui attuazione sarà subordinata all'inserimento nel POC che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC saranno ammessi interventi edilizi nel rispetto delle seguenti disposizioni normative speciali conformi alle disposizioni già introdotte con specifica variante nel PRG previgente:
    - parametri edilizi (sup. edificabile, altezza) 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.
  - Lotto n°11: classificato Asp.2 in Via Emilia, destinato esclusivamente all'uso b5 (attività commerciali all'ingrosso), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC. In sede di POC inoltre, saranno definiti gli interventi ammissibili sulla base di quanto già previsto nel PRG previgente. In attesa dell'adozione del primo POC l'intervento, sempre con la medesima destinazione d'uso, sarà attuabile applicando l'art. 1.13 delle norme del PSC.
  - Lotto n°12: classificato Asp.1 in Via Barattona, destinato all'uso C1 (attività manifatturiera industriali o

artigianali), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC, che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC gli interventi saranno attuabili secondo le previsioni del PRG previgente in conformità dell'art. 1.13 delle norme del PSC.

2. Sugli edifici esistenti, in attesa delle trasformazioni disciplinate dal comma precedente sono ammessi i seguenti interventi:
  - sugli edifici in Asp1: quelli di cui al precedente art. 68, comma 1, lett. a);
  - tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 68, comma 2;
  - sugli edifici in Asp2: quelli di cui al precedente art. 69, comma 1, lett. a);
  - tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 69, comma 2;
3. Dopo le trasformazioni di cui al precedente comma 1, valgono interamente le disposizioni definite dal sub-ambito di appartenenza.

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

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

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

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

1. Nelle tavole 1 del RUE gli ambiti per nuovi insediamenti produttivi sono individuati in base a quanto riportato nella tavole 3 di PSC (ASP\_NA, ASP\_NB), rispetto ai quali sono graficizzati in modo indifferenziato (ASP\_N) e sono inoltre indicati:
  - le zone a sede stradale e ferroviaria;

- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.
- Non sono state invece individuate le dotazioni territoriali esistenti e cedute alla di approvazione del RUE, per le quali si applicano comunque le disposizioni previste dal precedente art. 35.
2. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_N) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA. Qualora siano ricompresi in un atto negoziale approvato o PUA convenzionato, gli interventi previsti possono essere attuati, con le modalità ivi previste, come stabilito dall'art. 1.7 del PSC.
  3. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA sono ammesse varianti che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
  4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:
    - interventi MO, MS, RRC, RE;
    - H max (in caso RE): m. 8,5 (o preesistente se superiore).
 Non è ammessa la modifica del tipo d'uso preesistente.
  5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi:
    - interventi MO, MS, RRC, RE;
    - max (in caso RE): m. 8,5 (o preesistente se superiore);
 Non è ammessa la modifica del tipo d'uso legittimato.
  6. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.

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

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

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

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

1. Nelle Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definiti dal PSC ai sensi dell'art. 5.9:
  - a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP);
  - b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP);

- c) l'ambito agricolo periurbano (AAP).
2. Gli interventi ammessi dal presente Capo, riportati agli articoli successivi, qualora comportino DR, AM o RE (con demolizione e ricostruzione e modifica di sagoma planivolumetrica), dovranno rispettare i caratteri morfologici di cui al successivo Capo 16.
  3. La realizzazione delle superfici interrato e/o seminterrate, qualora consentite dagli articoli seguenti, potranno essere eseguite sotto il sedime dell'edificio sovrastante, parzialmente sotto sedime ovvero a confine dello stesso; in ogni caso non sarà ammesso debordare oltre il limite del 50% di tale sedime.
  4. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni nei limiti di quanto disposto dall'art. 9.5, comma 6, delle NTA del PTCP:
    - a1) con interventi DR e AM (ai sensi del successivo art. 77, comma 3, lett. a, e del successivo art. 78, comma 2, lett. b), la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.  
In alternativa alle misure previste alla lett. a 1) è ammesso quanto segue:
    - a2) gli interventi DR e AM, ai sensi del successivo art. 77, comma 3, lett. a) e del successivo art. 78, comma 2, lett. b), riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla superficie massima edificabile sarà proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
    - a3) gli interventi DR e AM, previsti sugli edifici di cui alla precedente lett. a2), indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla Sc massima edificabile sarà pari al 5%;
    - a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di Sc alla data di adozione del RUE, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.
  5. Dall'applicazione del precedente comma 4, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.
  6. In materia di rischio idraulico e di funzionalità idraulica, valgono le disposizioni fissate dal Regolamento Provinciale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n° 20 del 21/04/1999.
  7. E' sempre consentita la realizzazione di recinti e/o ricoveri per allevamenti e/o custodia di animali "d'affezione" alle seguenti condizioni:
    - Sa max: 50 mq.; non è consentita l'ulteriore realizzazione di manufatti, sotto o fuori terra, anche non costituenti Sc.
    - H max: 2.40;
    - l'attività dovrà essere soggetta a nulla osta veterinario da parte della competente ASL;
    - superficie dell'area in proprietà interessata dall'intervento non inferiore a 3.500 mq.
  8. Nel rispetto di quanto disposto dall'art. A-21 della L.R. n. 20/2000, il recupero dei manufatti accessori e/o pertinenziali è ammissibile qualora venga attestato che le eventuali opere di adeguamento alla normativa sismica vigente dello stato di fatto non eccedano quelle rientranti nell'IPRIPI.
  9. Nei sub-ambiti AAP, nei pressi delle strade S.S. 9, S.S. 16, S.S. 72, S.P. 258, A 14, al fine di aumentare le dotazioni ecologiche secondo i principi e gli obiettivi riconducibili al "Piano Urbano della Mobilità", l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di parcheggi a raso privati ad uso pubblico, anche per la sosta di camper, alle seguenti condizioni:
    - Permesso di Costruire Convenzionato;
    - Sp: almeno il 60% dell'intera area interessata;
    - Superficie alberata: almeno il 30% dell'intera area interessata;
    - accessibilità e smaltimento reflui nel rispetto delle prescrizioni degli Enti competenti;
    - rispetto della normativa di abbattimento delle barriere architettoniche.
  10. Nei sub-ambiti AAP sono individuate con apposita grafia aree prevalentemente libere prospicienti o in

prossimità di parchi pubblici esistenti. Al fine di incrementare le dotazioni ecologiche, nei limiti delle disposizioni della Tavola dei Vincoli e Schede allegate, è consentita:

- la realizzazione di parcheggi a raso privati ad uso pubblico;
- la realizzazione di attrezzature verdi ad uso pubblico ai sensi di quanto disposto dal precedente art. 35, comma 8, lettera c).

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

1. Fermo restando la possibilità di essere ricompresi nell'ambito di un'azienda agricola, così come definita dal comma 1 del successivo art. 81, il presente articolo si applica a tutti gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, non contemplino tutte le condizioni ivi previste.

Fermo restando quanto prescritto dal successivo comma 3, lett. e), gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo sono consentiti sugli edifici esistenti indipendentemente dalla loro individuazione cartografica.

3. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli disciplinati dal successivo art. 78, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE;

4. tipi d'uso ammessi: preesistente;

- H max (in caso RE): m. 7,5 (o preesistente se superiore);

Per questi interventi, e per quelli riconducibili al successivo comma 3, non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso a1 (derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso), esistenti alla data di adozione del RUE; in relazione alla medesima data, sugli edifici riconducibili al comma 5 del precedente art. 76, è ammesso l'eventuale aumento massimo di una unità immobiliare ad uso a1.

3. Per gli edifici rientranti nelle lettere successive, valgono inoltre le limitazioni e/o prescrizioni sotto riportate.

##### **a) Edifici totalmente abitativi:**

fermo restando quanto disciplinato dal precedente comma 2, sugli edifici esistenti, qualora composti da un'unica unità immobiliare alla data di adozione delle presenti norme, nei quali sia presente la funzione abitativa a1 o f1, a condizione che l'edificio venga mantenuto come unica unità immobiliare e non risulti soggetto a tutela ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2 della L.R. n. 20/2000 sono ammessi:

- intervento AM o DR con incremento di Sc pari a mq. 100, fino a Sc max. mq. 200 con esclusione, dal calcolo, delle eventuali pertinenze autonome presenti nell'unità edilizia; in tal caso le stesse non potranno successivamente essere oggetto di accorpamento all'edificio principale;
- in alternativa all'intervento precedente, è ammesso l'accorpamento delle pertinenze al fabbricato abitativo e la trasformazione in superfici principali, così come consentito dal precedente comma 2 con intervento RE;
- tipo d'uso ammesso: a1;
- H max (nei casi RE, AM e DR): m. 7,5 (con RE: anche preesistente se superiore).

In caso di vincoli o norme sovraordinate che impediscano l'intervento entro la medesima particella catastale, è ammessa la ricostruzione in area limitrofa immediatamente esterna al vincolo.

Nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 50 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti

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

- tipi d'uso ammessi: a1, a2 (con esclusione degli edifici ad uso interamente scolastico), b3.1, c2, c3, c5, c6, c7;
- H max (in caso RE e AM): m. 7,5 (con RE: anche preesistente se superiore).

Per le unità immobiliari legittimate alla data di adozione del RUE come pubblico esercizio (tipo d'uso b1.1), è ammesso l'incremento della Sc fino al raggiungimento di mq. 200, anche con intervento AM e comunque a condizione che non venga aumentato il numero delle unità immobiliari.

Nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 50 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti.

##### **c) Edifici accessori, quali autorimesse, cantine, ripostigli, e simili:**

- per tali manufatti, non costituenti pertinenza ai sensi del precedente art. 11 comma 2, non è ammesso l'aumento della Su e/o della Sa preesistenti, nonchè l'aumento di unità immobiliari;
- H max (in caso RE): m. 2,5.

Fatto salvo quanto previsto alla precedente lett. a), in caso costituiscano pertinenza ai sensi del

precedente art. 11, tali manufatti potranno essere oggetto delle modalità di intervento previste per l'edificio principale e qualora accorpati allo stesso, saranno consentiti anche i medesimi tipi d'uso.

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

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

**e) Edifici produttivi d1 e commercio all'ingrosso b5:**

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

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

In tal caso H max: preesistente.

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

- tipi d'uso ammessi: è prescritto il mantenimento dell'uso esistente alla data di adozione del RUE, non essendo consentita la variazione all'interno del medesimo tipo d'uso;
- H max (in caso RE e AM): m. 7,5 (o preesistente se superiore).

Per le unità immobiliari legittimate alla data di adozione del RUE come pubblico esercizio è comunque ammesso l'incremento della Sc fino al raggiungimento di mq. 200, anche con intervento AM, a condizione che non venga aumentato il numero delle unità immobiliari.

Nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 75 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti.

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

- tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2, c2, e1, e2;
- H max (in caso RE): m. 7,5 (o preesistente se superiore).

E' consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali (non costituenti volumetrie) entro i limiti della particella catastale pertinenziale ai sensi del comma 2 del precedente art. 11, nonché attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, a condizione che venga salvaguardata come Sp almeno l'80% dell'intero ambito di intervento; in tal caso è consentita la realizzazione di un edificio destinato a servizi igienici per una Sc pari a 20 mq. e H max.: m.2,4.

Nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 75 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti.

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

**1. Ghetti di impianto storico:**

- a) interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;  
con RE è prescritto in ogni caso il mantenimento della sagoma esistente, o l'eventuale riduzione;
- b) tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1 (solo pubblici esercizi), b3.1, c2, c3;  
il tipo d'uso b1.1 (commercio di vicinato) è consentito solo nella quantità esistente alla data di adozione del RUE;
- c) per gli edifici accessori non è ammesso l'incremento di Sa e/o Su, così come prescritto al comma 3, lett. c), del precedente art. 77;
- d) non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso a1 (derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso), esistenti alla data di adozione del RUE; in relazione alla medesima data sugli edifici riconducibili al comma 5 del precedente art. 76, è ammesso l'eventuale aumento massimo di una unità immobiliare ad uso a1.
- e) nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 50 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti.

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

- a) interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
- b) sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, composti da un'unica unità immobiliare, nei quali sia presente la funzione abitativa a1 o f1, a condizione che l'edificio venga mantenuto come unica unità immobiliare e non risulti soggetto a tutela ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2 del PTCP, sono ammessi:

- intervento AM o DR con incremento di Sc pari a mq. 100, fino a Sc max. mq. 200 con esclusione, dal calcolo, delle eventuali pertinenze autonome presenti nell'unità edilizia; in tal caso le stesse non potranno successivamente essere oggetto di accorpamento all'edificio principale;
  - in alternativa all'intervento precedente, ne è ammesso l'accorpamento al fabbricato abitativo e la trasformazione in superfici principali, così come consentito dalla precedente lett. a) con intervento RE;
  - H max (nei casi RE, AM e DR): m. 7,5 (con RE: anche preesistente se superiore).
- Ove gli interventi di cui alla lettera b) non possano essere realizzati entro la perimetrazione del ghetto come definita nella Tav. 1, l'ampliamento potrà debordare da tale perimetro per non più di m. 5,00.
3. Non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso a1 (derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso), esistenti alla data di adozione del RUE; in relazione alla medesima data, sugli edifici riconducibili al comma 5 del precedente art. 76 è ammesso l'eventuale aumento massimo di una unità immobiliare ad uso a1.
- Nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 50 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti.
- Tipi d'uso ammessi:
- per interventi AM e DR: a1.
  - per i restanti interventi: a1, a2, b1.1 (solo pubblici esercizi), b3.1, c2, c3;
  - il tipo d'uso b1.1 (commercio di vicinato) è consentito solo nella quantità esistente alla data di adozione del RUE.

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

1. Nelle tavole del RUE sono individuati con specifica grafia in territorio rurale due lotti destinati ad ospitare temporaneamente comunità nomadi. Gli interventi edilizi, assoggettati ad approvazione di progetto di opera pubblica ovvero intervento edilizio diretto potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:
- realizzazione di edificio con Sc max = 80 mq.;
  - H max = ml. 4.

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

1. Nella Tav. 1 del RUE è individuata con specifica grafia nel territorio rurale un'area speciale nella quale in via transitoria, fino all'adozione del primo POC, restano applicabili le seguenti disposizioni particolari, conformi alla normativa introdotta con apposita variante nel PRG pre-vigente:

##### Lotto n°13: Museo dell'Aviazione

- Sc max: mq. 4.000;
- H max: m. 8,00.
- Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

##### Tipi d'uso ammessi:

- a1 limitatamente alla residenza per il custode, la proprietà e servizi di foresteria nella misura massima di mq. 120 con l'esclusione delle eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale;
- c2 limitatamente al museo;
- b1.1 limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato e alle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Per queste ultime Sc max: mq. 1.000;
- dal computo della Superficie Complessiva sono escluse, nel limite massimo di mq. 1.000, le strutture per il ricovero di aerei, pezzi di artiglieria, carri, veicoli militari in esposizione, la cui rarità o particolarità storica necessiti di protezione dagli agenti atmosferici. Tali strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno o metallo, assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti), prive di pareti perimetrali;
- le pavimentazioni dei piazzali e parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano l'infiltrazione delle acque, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
- l'esposizione di aerei o grossi pezzi di artiglieria potrà essere disposta solo all'esterno.

E' escluso il reperimento delle aree per attrezzature e spazi collettivi così come previsto al precedente

art.37; dovranno comunque essere reperiti:

- parcheggi P3 per almeno mq. 120 in aggiunta a quelli previsti dalla Lg. n. 122/89;
- aree attrezzate a verde privato per almeno mq. 10.500.

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

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

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

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

1. **Asservimento urbanistico dei terreni.**
  - **Interventi di nuova costruzione:** per interventi NC, AM, DR la superficie fondiaria, nella misura minima richiesta negli articoli seguenti, andrà interamente individuata ed asservita urbanisticamente con atto registrato e trascritto al fabbricato realizzato, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.  
Tale vincolo di asservimento permarrà anche in caso di vendita (anche parziale) degli immobili, ed in ogni caso sarà disciplinato come segue:
  - **Unità agricole prive di edifici:** al fine della verifica della capacità edificatoria dei terreni costituenti l'azienda agricola, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. A-21, L.R. n. 20/2000, per gli interventi disciplinati dai successivi articoli 83 e 85, alla domanda del titolo abilitativo dovrà essere allegata la documentazione che dimostri le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato i terreni appartenenti all'unità agricola, escludendo urbanisticamente quelli proporzionalmente utilizzati per la realizzazione di edifici esistenti, da calcolarsi secondo i parametri previsti nei successivi articoli, a partire dalla data del 08/11/1994.
  - **Unità agricole con edifici:** per gli interventi disciplinati dai successivi articoli 84, 86 e 88, alla domanda del titolo abilitativo dovrà essere allegata la documentazione che dimostri le modificazioni o gli interventi edilizi finalizzati alla verifica della residua capacità edificatoria dei terreni appartenenti all'unità agricola, che dovrà escludere quelli proporzionalmente utilizzati per la realizzazione di edifici esistenti di altre unità agricole, da calcolarsi secondo i parametri previsti nei successivi articoli a partire dalla data del 08/11/1994.

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

  - a) lo stato di fatto dell'unità agricola relativamente ai terreni ed agli edifici;
  - b) le modificazioni intercorse: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati,



- interventi edilizi e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
2. Riuso e/o acquisizione di edifici.  
Alle condizioni disciplinate dai successivi artt. 83 e 84, è ammessa l'acquisizione e/o il mutamento in uso f1, di edifici non appartenenti alla data di adozione del RUE all'unità agricola in intervento, nel rispetto delle superfici massime consentite.  
Alle condizioni disciplinate dai successivi artt. 85, 86, 88, è ammessa l'acquisizione e/o il mutamento rispettivamente negli usi f2 e f4, di edifici non appartenenti alla data di adozione del RUE all'unità agricola in intervento, in aggiunta alle superfici massime consentite.
3. Perdita di requisiti.
- Per successione: fermo restando l'asservimento dei terreni di cui ai commi precedenti e l'eventuale versamento del contributo di costruzione dovuto ai sensi di legge, per i fabbricati appartenenti ad azienda agricola così come definita al precedente art. 81, comma 1, ad uso f1 pervenuti per successione a soggetti non aventi tutti i requisiti ivi previsti, è consentito quanto segue:
    - tipi di intervento edilizio ammessi: MO, MS, RRC, RE;
    - tipi d'uso ammessi: a1, f1.Non è consentito in ogni caso l'aumento di unità immobiliari, né l'aumento di Sc.
  - Negli altri casi: fermo restando l'asservimento dei terreni di cui ai commi precedenti, per i fabbricati appartenenti ad azienda agricola così come definita al precedente art. 81, comma 1, ricompresi nel tipo d'uso f1 il cui soggetto attuatore abbia perso almeno uno dei requisiti ivi previsti, è consentito quanto segue:
    - tipi di intervento edilizio ammessi: MO, MS, RRC, RE;
    - tipi d'uso ammessi: f1.Non è consentito in ogni caso l'aumento di unità immobiliari, né l'aumento di Sc.  
Nel caso in cui il soggetto attuatore sia persona fisica, l'utilizzo dell'edificio ad uso f1 (nel caso di perdita del titolo IAP a causa di pensionamento) è comunque consentito.
4. Incentivi edilizi.
- Regolamento di bioedilizia: con interventi NC, DR e AM riguardanti edifici a destinazione f1, la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.  
In alternativa alle misure previste al punto precedente è ammesso quanto segue:
    - Miglioramento per efficienza energetica: gli interventi DR e AM riguardanti immobili a destinazione f1, realizzati sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo, e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla superficie massima edificabile sarà proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia".
    - Miglioramento sismico, barriere architettoniche, igienico-sanitario: gli interventi DR e AM, previsti sugli edifici esistenti a destinazione f1 e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla Sc massima edificabile sarà pari al 5%.
5. Nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di Sc alla data di adozione del RUE, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe sia inferiore a cm. 80. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.
6. Dall'applicazione dei commi 4 e 5 sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.
7. Per gli edifici esistenti e quelli realizzati ai sensi del presente Capo, sono sempre ammessi i seguenti

interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE;

- con RE: aumento di Sc nel rispetto di quanto disciplinato dal presente Capo, o preesistente se superiore;
  - tipi d'uso ammessi: nel rispetto di quanto disciplinato dal presente Capo, o preesistente;
  - H max (in caso RE): m. 7,5, o preesistente se superiore;
  - per questi interventi è ammesso l'aumento di unità immobiliari residenziali nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo art. 84, fatto salvo il mantenimento di quelle preesistenti se superiori;
8. Gli interventi NC, AM, DR, e RE (comportante modifica di sagoma e/o volume), dovranno rispettare i caratteri morfologici di cui al successivo Capo 16.
  9. L'attività di agriturismo è consentita nel rispetto ed alle condizioni della L. R. n° 987 del 11/07/2011 e s.m.i.
  10. In materia di rischio idraulico e di funzionalità idraulica, valgono le disposizioni fissate dal Regolamento Provinciale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n° 20 del 21/04/1999.
  11. Fermo restando quanto disciplinato dal successivo art. 87, è sempre consentita la realizzazione di recinti e/o ricoveri per allevamento e/o custodia di animali "d'affezione", nei limiti ed alle condizioni del precedente art. 76, comma 7, indipendentemente dal rispetto degli indici sotto riportati.

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

1. Nelle unità agricole non dotate di edifici ad uso f1 alla data del 29/03/2011, fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici abitativi con interventi NC alle seguenti condizioni:
  - azienda ricadente in AVP;
  - SF minima intervento: almeno 5 ha accorpata;
  - Sc: 60 mq/ha (non frazionabile), max 300 mq;
  - H max: m. 7,5;
  - titolo di IAP avente i requisiti di "giovane imprenditore agricolo" ai sensi dell'art. 9.8, comma 8, del PTCP e s.m.i.;
  - PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dal successivo art. 112.
2. La Sc può essere distribuita in un massimo di due unità immobiliari, comunque funzionali alle esigenze abitative dei proprietari dell'azienda, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica.
3. Nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 50 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti.

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

1. Nelle unità agricole già dotate di edifici ad uso f1 alla data del 29/03/2011, al lordo della consistenza a tale data e fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici abitativi con interventi AM e DR alle seguenti condizioni:
  - a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*
    - SF minima d'intervento: 4 ha;
    - Sc: 75 mq/ha (non frazionabile), max 300 mq ;
    - H max: m. 7,5;
    - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.;
  - b) *azienda ricadente in AVP:*
    - SF minima d'intervento: 2 ha;
    - Sc: 100 mq/ha (non frazionabile), max 300 mq;
    - H max: m. 7,5;
    - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.Dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del successivo art. 112, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.
2. La Sc può essere distribuita in un massimo di due unità immobiliari, comunque funzionali alle esigenze abitative dei proprietari dell'azienda, e purché all'interno di un unico corpo di fabbrica.
3. Nell'ambito della medesima particella catastale preesistente, è sempre consentita la realizzazione di piscine pertinenziali di superficie massima pari a mq. 50 con profondità massima di ml. 1.5 e di vani

interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti.

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

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

a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*

- SF minima d'intervento: 4 ha;
- Sc: 125 mq/ha (non frazionabile), max 500 mq ;
- H max: m. 7,5;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.;
- PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dall'art. 112.

b) *azienda ricadente in AVP:*

- SF minima d'intervento: 2 ha;
- Sc: 150 mq/ha (non frazionabile), max 500 mq;
- H max: m. 7,5;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.
- PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dal successivo art. 112.

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

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

a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*

- SF minima d'intervento: 4 ha;
- Sc: 125 mq/ha (non frazionabile), max 500 mq;
- H max: m. 7,5;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

b) *azienda ricadente in AVP:*

- SF minima d'intervento: 2 ha;
- Sc: 150 mq/ha (non frazionabile), max 500 mq;
- H max: m. 7,5;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

In caso di intervento NC dovrà essere prodotto PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dal successivo art. 112; negli altri casi tali requisiti saranno attestati con relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del medesimo articolo, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

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

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

- SF minima d'intervento: 4 ha in ARP e AAP; 2 ha in AVP;
- Sc max ammissibile: incremento una tantum del 20% della Sc preesistente non finalizzato all'incremento dei capi bestiame;
- H max: m. 7,5;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

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

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

1. Per tali edifici sono ammessi, al lordo della consistenza a tale data e fatto salvo quanto ammesso dal

comma 2 del precedente art. 82, in tutti i sub-ambiti, gli interventi NC, AM e DR alle seguenti condizioni:

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

In caso di intervento NC dovrà essere prodotto PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste successivo art. 112; negli altri casi tali requisiti saranno attestati con relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del medesimo articolo, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

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

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

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

1. 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, in caso di contrasto tra gli articoli seguenti ed il Capo successivo, prevalgono le norme di quest'ultimo.
2. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, con l'ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, l'Amministrazione Comunale ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza e di decoro delle costruzioni.
3. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

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

1. La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà rispettare le tonalità coerenti con l'ambiente nel quale è collocato l'edificio.
2. E' vietata la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, fatte salve le case a schiera.
3. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o di testimonianza storica quali: esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni e simili.
4. Ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, compatibilmente con i criteri di tutela riconducibili al precedente Capo 9 e/o a normative sovraordinate, è sempre consentita la realizzazione, con intervento MS, di *cappotti termici* alle pareti perimetrali e alla copertura, fino ad un massimo di cm.10, secondo quanto disciplinato dal precedente art. 33 in materia di distanze.

#### **Art. 91 - Conformazione planivolumetrica e coperture degli edifici**

1. Nei sub-ambiti AVP, ARP, AAP, negli interventi NC, AM, DR, RE (che comporti demolizione e modifica della sagoma planivolumetrica), la copertura dovrà essere eseguita a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o quattro falde, con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio; la sporgenza del cornicione non dovrà superare ml. 1.  
In alternativa a quanto sopra, progettazione di edifici con sagoma e materiali diversi dovranno essere sottoposti al parere della CQAP.
2. Fatto salvo quanto stabilito dalla L.R. n. 11/98 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e accessi ad

eventuali terrazzi praticabili, in tutto il territorio le coperture che sottendono sottotetti comuni i cui spazi abbiano altezza interna (calcolata ai sensi del comma 5 del precedente art. 17) che non ne consenta un utilizzo principale, potranno avere lucernai in falda per una superficie complessiva massima pari a mq. 1. In caso di suddivisione del sottotetto in più unità immobiliari, tale lucernaio sarà consentito per ogni unità immobiliare.

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

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

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

1. Le nuove recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a ml. 2, composte da muratura piena di base fino ad altezza di ml. 1 e sovrastanti paramenti metallici, anche compatti. Saranno inoltre ammesse murature piene in corrispondenza degli accessi pedonali fino ad un'altezza di ml. 1,5. Tali zone d'ingresso (max. 6 mq.) potranno essere coperte, con pensilina fino un'altezza di ml. 2,5, comunque appoggiata.
2. Sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o, soprastante la base muraria, con elementi prefabbricati cementizi e similari.
3. All'esterno dei Centri Abitati, le recinzioni in fregio alla viabilità, dovranno integrarsi anche con specifiche normative volte alla tutela del sistema viabilistico (Codice della Strada, ecc.).
4. Ad esclusione dei nuclei residenziali in ambito rurale di cui al precedente art. 78, nei sub-ambiti AVP, ARP, AAP, le recinzioni tra confini dovranno essere esclusivamente in pali e rete metallica, con sottostante cordolo di altezza massima pari a cm. 30, per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2.
5. Sono ammesse siepi e cortine vegetali arboree oltre ml. 2, con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (es.: allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

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

1. I depositi di materiale a cielo aperto non sono consentiti in alcun caso negli ambiti ACS, AUC\_U, AUC\_T, AAP, AVP, ARP, ad eccezione delle aree pertinenziali ad edifici esistenti, esclusivamente finalizzati al tipo d'uso legittimo sussistente alla data di adozione delle presenti norme.
2. Nel restante territorio potranno essere consentiti solo se coerenti con le destinazioni ammesse nei singoli sub-ambiti, nel rispetto delle tutele di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

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

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; in base a tale criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare gli impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
2. Le antenne devono essere collocate sulla copertura degli edifici o su facciate non prospicienti spazi pubblici.
3. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati, secondo quanto prescritto da specifica normativa in materia:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) se posti sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici, dovranno essere concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.

4. I motori degli impianti di climatizzazione, se installati sui fronti prospicienti spazi pubblici, dovranno essere posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio.

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

1. Fatto salvo quanto prescritto dalla specifica regolamentazione comunale in materia, i nuovi chioschi, edicole, dehors (per l'esercizio di attività commerciali e/o pubblici esercizi), nonché le strutture finalizzate al gioco, sport e spettacolo, se posti su area pubblica possono essere consentiti in ogni parte del territorio, alle seguenti condizioni:

- Sc max.: mq. 50 (nel rispetto tuttavia di quanto consentito dagli Uffici competenti);
- H max.: ml. 4;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2;
- distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3 nella Città Storica;
- rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni della Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate.

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

Nel rispetto di tutte le condizioni sopra riportate, le strutture finalizzate al gioco, sport e spettacolo non costituenti Sc, potranno essere installate anche su area privata.

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

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

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

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

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

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

1. Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, o stagionali, da realizzarsi ai sensi ed alle condizioni del combinato disposto di cui all'art. 2, comma 6, lett. b) del DPR n. 380/01, all'art. 7 - lett. f) - della L.R. n. 15/2013 e all'art. 44 della L.R. n. 17/2014, possono essere ubicate in ogni parte del territorio, anche in aree soggette a piano urbanistico preventivo, a condizione che lo strumento urbanistico non preveda vincoli di inedificabilità assoluta, e nell'ulteriore rispetto di quanto segue:

- H max.: ml. 10;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2;
- distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3 nella Città Storica;
- rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni della Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate.

2. La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. L'installazione, sulla medesima area, è consentita per più periodi anche non continuativi per anno solare, per la durata massima complessivamente stabilita dalle norme sovraordinate.

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

5. Le strutture di cui al primo comma, qualora installate per una durata non superiore a 96 ore, fatti salvi eventuali vincoli sovraordinati, potranno essere realizzate alle condizioni dei commi precedenti, nel solo rispetto delle norme igieniche, sismiche e di sicurezza, indipendentemente da distanze, altezze, superfici e destinazioni previste dalle norme; sulla medesima area, l'installazione successiva non potrà essere realizzata prima di 30 giorni.

I manufatti installati per una durata superiore a tale limite:

- posti su area pubblica: potranno essere utilizzati per tutti i tipi d'uso, senza limiti di Sc, nel rispetto tuttavia di quanto consentito dagli Uffici competenti;
- posti su area privata: potranno essere utilizzati per tutti i tipi d'uso previsti nel sub-ambito in cui ricadono;

Sc (esclusa dal calcolo di quella computabile in caso di edificazione):

- in presenza di limite massimo: non superiore al 10% di quella ammissibile;
- in mancanza di limite massimo: non superiore al 10% della Sc dell'edificio principale esistente;
- in tutti gli altri casi: non superiore a mq. 50.

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

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

1. I pergolati, i gazebo e le tende appoggiate, potranno essere installate in tutto il territorio comunale con le seguenti modalità:

a) Strutture con ingombro fino a mq. 20.00:

- autonome in area libera, autonome in area edificata, adiacenti ad edificio;
- altezza massima dal piano di installazione: ml. 3;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2;
- non è richiesto il rispetto di parametri edilizi;
- titolo abilitativo: autorizzazione amministrativa.

b) Strutture con ingombro da mq. 20.01 a mq. 50.00:

- solo pertinenziali ad edifici esistenti, autonome o adiacenti ad essi;
- volumetrie entro il 20% del volume dell'U.I. principale;
- altezza massima dal piano di installazione: ml. 3;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2;
- distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3 nella Città Storica;
- rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 in tutti gli altri casi;
- titolo abilitativo: SCIA.

c) Strutture con ingombro maggiore di mq. 50.00 (o oltre il limite del 20% di cui al punto b):

- solo pertinenziali ad edifici esistenti, autonome o adiacenti ad essi;
- altezza massima dal piano di installazione: ml. 3;
- distanze: rispetto integrale del precedente Capo 6;
- titolo abilitativo: Permesso di Costruire.

2. Prescrizioni comuni:

- l'ingombro è la proiezione a terra della copertura comprensiva degli sbalzi;
- il volume è l'ingombro massimo per l'altezza della struttura;
- i manufatti in parola dovranno essere completamente aperti su tutti i lati, ad eventuale eccezione del lato adiacente ad edifici esistenti, scoperti o con copertura idonea a riparare dal sole (ma non dagli agenti atmosferici) quali arelle, rampicanti, tessuto permeabile e simili, e dovranno essere sostenuti da struttura leggera rimovibile (del tipo "innesto a baionetta" o "piastra imbullonata"), in legno o metallo;
- tali strutture potranno essere appoggiate a terra o poste ai piani superiori degli edifici;
- oltre la conformità ai parametri urbanistico/edilizi, da verificarsi come già trattato, quanto sopra dovrà integrarsi con tutte le normative e/o vincoli correlati con la disciplina urbanistica, da rispettarsi secondo il caso specifico;

- in caso di installazione su suolo pubblico, la posizione sarà valutata dall'Ente proprietario/gestore in sede di autorizzazione all'utilizzo del suolo.
3. La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
  4. Le opere di cui sopra potranno essere oggetto unicamente di intervento MO e MS.
  5. Le tende presentate nelle modalità previste dal Regolamento per l'Arredo Urbano, espressamente autorizzate entro la data del 31/12/2008, potranno essere mantenute in essere nello stato corrispondente all'elaborato grafico allegato all'istanza presentata. E' ammesso unicamente l'intervento MO.

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

1. Ad esclusione della Città Storica, in tutto il territorio comunale, in aree pubbliche o private, è ammesso l'utilizzo di piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione di colture ortive per promuovere la forma ludica, didattica ed associativa, alle seguenti condizioni:
  - i singoli appezzamenti di terreno dovranno avere una superficie massima pari a mq. 50 ed essere raggruppati in un minimo di dieci appezzamenti;
  - ogni raggruppamento dovrà essere dotato di idonei percorsi, spazi per la raccolta rifiuti, ed aree di sedime dei locali ad uso servizio come sotto indicati;
  - ad esclusione dei sub-ambiti agricoli, per i quali è prescritto il riutilizzo di manufatti esistenti, per ogni raggruppamento è ammessa la realizzazione di un manufatto da utilizzarsi per ricovero attrezzi e materiali necessari all'attività, di Sa pari a mq. 25; sarà inoltre consentita la realizzazione di un servizio igienico di Sa max pari a mq. 5; per tutti è prescritta l'H max pari a ml. 2,4.
2. Tale realizzazione dovrà essere eseguita nel rispetto del DM n. 236/89 e s.m.i., di eventuali vincoli presenti e non dovrà comportare il frazionamento catastale delle aree interessate.
3. I vari appezzamenti potranno essere recintati con rete metallica di H max pari a ml. 2 e dovranno essere conformi alle prescrizioni del Gestore della rete idrica e fognaria.
4. L'utilizzo avverrà previa stipula con il Comune di atto d'obbligo registrato e trascritto, che disciplinerà il corretto utilizzo delle aree, l'obbligo di ripristino in caso di cessazione da espletarsi con idonea garanzia fideiussoria, nonché i periodici controlli di ASL ed Hera.

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

1. Costituiscono ulteriori elementi di arredo i seguenti manufatti:
  - tende a sbalzo, frangisole, installazione di 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;
  - espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali; bacheche o vetrinette; erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
  - fontane, barbecue, panchine, fioriere, pertinenziali ad edifici e senza creazione di volumetria, ai sensi dell'art. 7 lett. i) della L.R. n. 15/2013;
  - serre mobili stagionali per colture floro-vivaistiche ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e) del DPR n. 380/01, da realizzarsi esclusivamente nei sub-ambiti agricoli.
2. I suddetti elementi sono sempre consentiti negli edifici e nelle loro aree pertinenziali, nel rispetto delle norme di tutela della Carta dei Vincoli e delle Schede allegate, delle norme di sicurezza, delle barriere architettoniche e di normative comunque sovraordinate.
3. Non costituendo intervento edilizio, fatto salvo il rispetto del Codice Civile, non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo, ma eventualmente ad autorizzazione amministrativa, se prevista da specifici regolamenti.
4. In caso di installazione o di oggetto su suolo pubblico, saranno soggetti ad autorizzazione all'utilizzo del suolo da parte dell'Ente proprietario/gestore.



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

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

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

Le stesse si integrano con le modalità riportate al precedente Capo 16 e in caso di contrasto prevalgono su di esse.

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

1. Negli edifici di categoria **A, B** e **C1** (qualora esclusi dall'applicazione della modalità RE), 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 "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolante complessiva delle murature originali.
2. 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.
3. E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.
4. E' 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**. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

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

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

l'eventuale apposizione di chiavi metalliche. 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.

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

1. 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 **C1** (qualora esclusi dall'applicazione della modalità RE), non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **D** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali preesistenti.
2. 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.
3. Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde.
4. 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.
5. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatoi, extracorsa degli ascensori, ecc...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

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

1. 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.

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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. E' comunque consentita l'installazione di serramenti metallici esterni a scopo antintrusivo, purché non interessanti il suolo pubblico.

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

1. L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.
2. In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi

prospicienti la pubblica via.

3. L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) è ammessa qualora la specifica normativa ne richieda l'installazione, a condizione che siano in aderenza alla falda e con la medesima inclinazione e orientamento.

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

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

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

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

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito CQAP), è l'organo consultivo, a carattere tecnico-scientifico, dell'Amministrazione Comunale cui spetta l'espressione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di particolare pregio storico-architettonico, nonché nei casi di procedimenti di condono ambientale di cui alla Legge del 15/12/2004 n. 308 e di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i. Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:
  - Piani Urbanistici Attuativi e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi:
  - a) interventi che riguardino immobili privati e pubblici ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, Parte III e s.m.i.
  - b) interventi di restauro scientifico (RS);
  - c) interventi NC, AM, DR, RE (che comporti modifica della sagoma planivolumetrica), ricadenti nei sub-ambiti AVP, ARP, AAP, nel caso di edifici di cui al secondo periodo, comma 1 del precedente art. 91;
  - d) interventi NC, AM e DR che ricadono in PUA approvati senza il rispetto delle condizioni di cui al successivo art. 111, comma 3;
  - e) gli interventi NC, AM, RE di chioschi, edicole e dehors posti su aree pubbliche, disciplinati dal precedente art. 96;
  - f) ogni altro intervento soggetto a titolo abilitativo, qualora a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.
4. La CQAP è composta da n. 7 membri, esterni all'Amministrazione, nominati dalla Giunta Comunale, scelti con voto segreto tra professionisti esperti in materia di urbanistica, beni architettonici, culturali e paesaggistici, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.

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

La lista dei candidati ammessi alla votazione della Giunta Comunale è redatta sulla base del possesso dei requisiti minimi obbligatori di cui all'allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1676/2008.

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

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

dell'esperienza maturata nella partecipazione alle Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio.

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

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

I membri che non partecipano a tre sedute consecutive senza giustificati motivi decadono dalla carica. La giustificazione dovrà essere comunicata per iscritto e la sua accettazione dovrà risultare agli atti della Commissione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) convocazione del progettista alla riunione della CQAP per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;

b) necessità di sopralluogo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Fatto salvo quanto ritenuto necessario dagli uffici competenti al fine di esprimere un compiuto riferimento normativo, la documentazione necessaria per la presentazione del PUA è in ogni caso quella ex art. 49 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.

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

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.

3. La procedura di valutazione è eseguita ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

#### **Art. 112 - Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA)**

1. Fatto salvo quanto ritenuto necessario dagli uffici competenti al fine di esprimere un compiuto riferimento normativo, i Piani di Ammodernamento di Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali, che attestino la costituzione dell'azienda ed eventuali scorpori o frazionamenti che hanno interessato i terreni costituenti l'azienda dalla data dell'01/10/1983, al momento della richiesta;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele che la interessano di cui alle Tavole. 1.1 e 1.2 del PSC e Tav. 1 del RUE, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
  - c) elaborato progettuale che dia esatta rappresentazione dei fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
  - f) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici, con particolare riferimento ai requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR;
  - g) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
    - impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PAA, che dovrà essere fissato in non meno di sette anni;
    - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub-ingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
    - destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e impegno ad essere mantenute per la durata non inferiore a dieci anni;
    - sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
    - oneri di registrazione e trascrizione a carico del richiedente.
2. La procedura istruttoria deve essere attuata nelle modalità previste per i PUA al precedente art. 111.
3. Nella delibera di approvazione del PAA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di SCIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

## **CAPO 20 – VALUTAZIONE PREVENTIVA**

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

1. Al fine di esprimere un compiuto riferimento normativo, la richiesta di valutazione preventiva, di cui all'art. 31 della L.R. n. 15/2013, deve essere accompagnata (pena la sua improcedibilità) da una relazione asseverata e dai seguenti elaborati grafici, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) planimetria dell'area e degli edifici, almeno in scala 1:500 o in scala 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle distanze, altezze, affacci e aperture dei fabbricati confinanti e di quello in intervento, delle strade interne e limitrofe al lotto, di eventuali vincoli che possano incidere sulla progettazione, della sistemazione esterna con particolare riferimento al verde ed agli accessi carrabili;

- c) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- d) elaborati grafici progettuali, in scala 1:100, che diano indicazione delle piante di tutti i piani, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni, da prodursi in doppia rappresentazione (stato di fatto e progetto) o rappresentazione sovrapposta, secondo la complessità dell'intervento, relativi alle opere da realizzarsi, dai quali emergano puntualmente le modalità di intervento, nonché conteggi analitici a dimostrazione del rispetto dei parametri edilizi.

E' fatta salva la possibilità di richiedere da parte degli uffici competenti ulteriore documentazione a corredo dell'istanza.

2. La relazione asseverata di cui al comma 1 deve contenere:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - b) le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali ed usi previsti; conformità delle opere progettate in rapporto alle previsioni degli strumenti di pianificazione, con indicazione degli articoli di norma interessati; rispetto di eventuali vincoli incidenti sull'intervento da effettuarsi;
  - c) asseverazione, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, che attesti la conformità dell'intervento alla disciplina edilizia di cui all'art. 9 della L.R. n. 15/2013, nonché la rispondenza dello stato di fatto agli atti abilitativi dell'edificio interessato, che andranno esplicitamente elencati.

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

1. La valutazione preventiva può essere:
  - improcedibile a causa di carenza documentale ai sensi del comma 1 del successivo art. 115;
  - favorevole o favorevole condizionata se conforme alle norme del presente RUE;
  - negativa in caso di contrasto con le norme del presente RUE.
2. Il parere è reso esclusivamente ai sensi delle norme di RUE, intendendosi pertanto fatte salve tutte le valutazioni connesse alla presenza di vincoli e/o normative correlate, da verificarsi in sede di presentazione dell'istanza edilizia.
3. La valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria omnicomprensiva, composta dai diritti di segreteria da versarsi all'atto della presentazione, nonché dal versamento di un'ulteriore somma, da liquidarsi al momento del ritiro dell'atto contenente la valutazione, stabilita dal Comune sulla base della complessità dell'intervento.

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

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

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

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

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

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

1. I Permessi di Costruire Convenzionati possono tenere luogo dei Piani Urbanistici Attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE.
2. I documenti costitutivi del Permesso di Costruire Convenzionato sono i medesimi cui al precedente articolo 115, unitamente alla proposta di Convenzione i cui contenuti sono disciplinati dall'art. 28-bis del T.U. dell'edilizia, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
3. La relazione tecnica degli uffici competenti, che accompagna la proposta di deliberazione, dovrà in

particolare verificare che:

- a) le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni e dotazioni territoriali in cui si inseriscono;
  - b) le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze e di buona manutenibilità;
  - c) le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto;
  - d) che i contenuti convenzionali della proposta forniscano adeguate garanzie all'Amministrazione Comunale riguardo alle modalità e tempi di attuazione.
4. Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione della Convenzione e alla sua trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore, nonché alla prestazione di idonee garanzie fideiussoria dalla stessa disciplinate.

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

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

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

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

1. Gli adempimenti di cui al precedente art. 118, dovranno essere espletati in modo da garantire, entro la scadenza di legge, la realizzazione delle opere sotto riportate.
  - a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni comportanti nuove parti di fabbricato sul suolo: getto delle fondazioni.
  - b) Nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni comportanti nuove parti di fabbricato su edificio esistente: getto dei pilastri del primo piano da realizzare.
  - c) In tutti gli altri casi: almeno il 5% dell'intero intervento.

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

1. Si considerano immediatamente eseguibili:
  - le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - le opere urgenti limitatamente necessarie ad evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalazione immediata (cartacea o informatica) al Comune, e di presentazione entro i successivi 30 giorni della documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi qualora non compromettano la sicurezza dei luoghi o degli edifici esistenti.

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

1. I limiti di tolleranza costruttiva sono disciplinati ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004, così come modificata con L.R. n. 06/09.
2. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, qualora non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza del 2% rispetto alla lettura desumibile in scala sull'elaborato progettuale.
3. Per tutti gli edifici realizzati con titolo abilitativo rilasciato prima del 28/04/75 (data di adozione del



PRG/V), non costituisce difformità edilizia l'aumento dell'altezza, del volume e della sagoma dell'edificio conseguente al maggior spessore dei solai rispetto all'elaborato progettuale, se realizzati entro la validità del titolo abilitativo.

4. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso dovrà essere rispettato il limite di tolleranza per ogni parametro edilizio.

## **CAPO 23 – NORME COMPLEMENTARI**

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

1. Nel rispetto di eventuali vincoli sovraordinati, gli interventi riconducibili all'art. 2, commi 1 e 2 della L.R. n. 11/98 e s.m.i., ad esclusione della realizzazione di abbaini e terrazzi in falda, sono sempre consentiti.
2. In tutto il territorio, la realizzazione di terrazzi in falda, è ammessa laddove consentita la modalità RE.
3. In ottemperanza a quanto indicato dall'art. 2, comma 2, lett. b) e 2-ter della legge, è inoltre consentita la realizzazione di abbaini, nonché l'aumento dell'altezza dell'imposta e del colmo fino ad un massimo di cm. 50, ad esclusione della Città Storica, dei Ghetti Storici e degli edifici tutelati sparsi nel territorio, nel rispetto delle distanze così come previste al precedente art. 33, comma 6.
4. La dotazione di standard pubblico e pertinenziale ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4 della medesima L.R. n. 11/98 e s.m.i., sarà computata sulla volumetria della porzione resa abitabile con le opere di recupero.

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

1. Per interventi NC, AM, DR, RE (in caso di demolizione totale), nonché per interventi di mutamento d'uso, riguardanti (anche solo parzialmente) edifici di interesse strategico e/o opere infrastrutturali elencati nella D.G.R. n. 1661/2009, al fine di concorrere alla riduzione del rischio sismico, è fatto obbligo di produrre opportuna documentazione finalizzata a definire l'azione sismica mediante specifiche analisi di risposta sismica locale (RSL).
2. Pertanto, in ogni parte del territorio comunale, secondo quanto previsto nel D.M. 14 gennaio 2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni - NTC) e successiva Circolare esplicativa del 2 febbraio 2009 n. 617, ai sensi del Cap. 3.2.2 delle NTC la definizione dell'azione sismica di progetto non potrà avvenire mediante utilizzo dell'approccio semplificato con individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento (vedi tabelle 3.2.II e 3.2.III), bensì attraverso uno studio che valuti l'effetto della risposta sismica locale mediante analisi approfondite come indicate nel Cap. 7.11.3 delle citate NTC.
3. La documentazione di cui al precedente comma 1 andrà prodotta:
  - per gli interventi diretti: alla presentazione dell'inizio lavori (con Permesso di Costruire), o di analogo atto abilitativo;
  - per i PUA: alla presentazione del Piano Urbanistico Preventivo;
  - per Accordi di Programma e di Pianificazione: alla presentazione degli stessi.

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

1. Per interventi NC, DR, AM, RE (in caso di demolizione totale), e comunque in caso di realizzazione e/o ampliamento di vani interrati, alla presentazione dell'inizio lavori (con Permesso di Costruire) o di analogo atto abilitativo, dovrà essere prodotta idonea dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la mancata presenza di cavità e grotte nell'area oggetto di intervento.
2. Qualora si accertasse l'effettiva presenza di tali strutture ipogee, contestualmente alla presentazione dell'inizio lavori o di analogo atto abilitativo come precedentemente indicato, dovrà essere prodotto idoneo studio geologico e geofisico che verifichi dettagliatamente quali siano le pericolosità in condizione sia statica che dinamica, le possibili interferenze, l'evoluzione nel tempo della struttura ipogea e quant'altro utile alla definizione delle condizioni locali di pericolosità per l'intervento edilizio in progetto. A seguito di tale studio dovranno essere eventualmente progettate e realizzate le opere di consolidamento necessarie per la sicurezza dell'intervento edilizio e per la eventuale tutela della struttura ipogea laddove meritevole di conservazione. Tali misure e tutele di salvaguardia dovranno trovare coerente e più dettagliata rispondenza nella documentazione da presentarsi al fine degli adempimenti connessi al progetto strutturale dell'opera in intervento.

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

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

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

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

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

1. Costruzioni preesistenti: le costruzioni preesistenti potranno mantenere le altezze interne ed i rapporti aero/illuminanti esistenti, se previsti nel titolo abilitativo rilasciato prima della data del 29/03/2011, ed essere inoltre oggetto di opere di carattere migliorativo nell'ambito delle modalità concesse dalle presenti norme. Fatta salva la disciplina di specifiche normative di settore, l'eventuale intervento sulle strutture orizzontali e/o verticali, ed il mutamento d'uso o di utilizzo, comporterà l'obbligo di adeguamento delle opere in intervento ai minimi dimensionali richiesti dalla vigente normativa in materia igienico-sanitaria.
2. Rapporto di illuminazione (RI): si definisce rapporto di illuminazione di un vano (RI), il rapporto tra la superficie finestrata netta del vano e la relativa superficie di pavimento, alle seguenti condizioni:
  - dalla superficie dell'apertura dovrà essere esclusa quella posta ad un'altezza da pavimento fino a cm. 60;
  - la profondità del vano, perpendicolarmente al piano della superficie finestrata, non potrà eccedere il limite di 2,5 volte l'altezza dell'architrave dal piano del pavimento di tale apertura;
  - qualora tra due vani sia interposta un'apertura superiore a ml. 2 di larghezza, tali ambienti dovranno essere considerati come unico vano;
  - in caso di spazio porticato prospiciente un vano, nella superficie di pavimento dovrà considerarsi (oltre a quella del vano) anche quella dello spazio porticato prospiciente;
  - in caso di sbalzo con profondità superiore a ml. 1, soprastante un'apertura esterna, la dimensione dell'apertura dovrà essere aumentata di  $\text{cm}^2 0.05$  ogni 5 cm. di oggetto superiore a ml. 1.
3. Soppalchi: fatta salva la disciplina di specifiche normative di settore, nei locali principali è consentita la realizzazione di soppalchi alle seguenti condizioni:
  - la superficie di pavimento libera del locale sottostante non potrà essere inferiore a 2/3 della superficie dell'intero locale;
  - l'altezza netta minima sottostante il soppalco non potrà essere inferiore a ml. 2,4;
  - l'altezza netta soprastante il soppalco non potrà essere inferiore a ml. 2,4 in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata, tale altezza minima dovrà essere calcolata come media, escludendo le porzioni di altezza inferiore a ml. 1,8;
  - nelle unità immobiliari ad uso b5, c8, d1, f2, f3, f4, la superficie di pavimento libera non potrà essere inferiore al 90% della superficie dell'intero locale e l'altezza netta interna sottostante e soprastante il soppalco non dovrà essere inferiore a ml. 2,7 calcolata come ai due punti precedenti;
  - il soppalco dovrà essere totalmente aperto sullo spazio sottostante;
  - l'eventuale superficie finestrata prospiciente lo spazio a soppalco, è esclusa dal computo del rapporto di illuminazione di cui al precedente comma 2.
4. Controsoffitti: nei locali principali, gli spazi controsoffittati non potranno eccedere le quantità e le altezze minime fissate dal precedente comma 3 per i soppalchi.
5. Piani terra abitativi: i locali abitativi ad uso principale posti al piano terra, dovranno essere (per l'intera superficie) almeno alla stessa quota del terreno di progetto circostante che dovrà essere realizzato in piano per una larghezza di almeno ml. 2 dal muro perimetrale dell'edificio; i locali, o porzioni di locali, posti al di sotto di tale livello, dovranno essere considerati seminterrati e non potranno avere un utilizzo abitativo principale.
11. Servizio igienico: il servizio igienico delle unità immobiliari, anche se unico, può non essere areato ed illuminato dall'esterno, fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni previste per tali servizi dal

vigente "Regolamento Igienico-Sanitario".

12. Vani principali e/o accessori: fatto salvo quanto previsto dal vigente "Regolamento Igienico-Sanitario" in merito alle superfici minime degli ambienti, per il calcolo delle altezze interne ai fini della valutazione dei vani principali e/o accessori si rimanda agli stessi criteri espressi dal precedente art.17, punto 6, con esclusione degli spazi aventi altezza netta interna inferiore a ml. 1,8 e/o controsoffittati, così come previsto dal punto 38 della DAL-RER n. 279/2010.