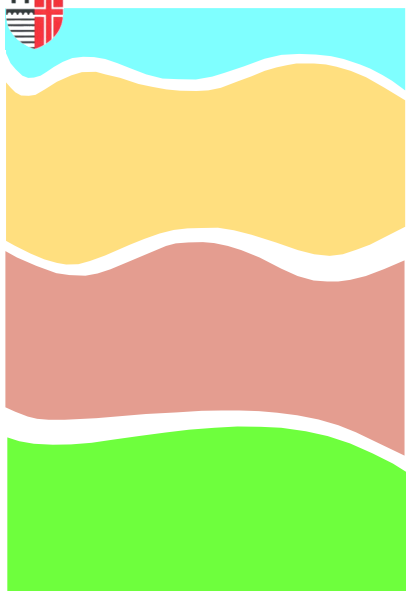




Comune di Rimini



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Variante specifica al RUE ai sensi dell'articolo 4 comma 4 della L.R. 24/2017 avente ad oggetto la riqualificazione e il riuso di tessuti urbani e la precisazione di norme generali relative a: parametri urbanistici, competenze della CQAP, monetizzazioni di dotazioni in ASP.1, impatto visivo degli impianti tecnologici esterni, correzione errori materiali. - Adozione

Stralcio **RUE.N**

REGOLAMENTO URBANISTICO

Adozione:

Delibera di C.C. n.80 del 23/12/2021
Testo modificato con emendamenti approvati
dal C.C. nella seduta del 23/12/2021

Approvazione:

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

Sindaco:

[Jamil Sadegholvaad](#)

**Assessore all'Urbanistica e Pianificazione
del Territorio:**

Roberta Frisoni

Presidente del Consiglio Comunale:

Giulia Corazzi

Segretario Generale:

Luca Uguccioni

U.O. Pianificazione Generale:

Lorenzo Turchi

Dicembre 2021

RIMINI

Omissis..

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

Art. 42 – *Impianti e infrastrutture tecnologiche*

Omissis..

Art. 8 - Costruzioni esistenti

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

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

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

Ai sensi delle presenti norme, si considererà ancora esistente il fabbricato come sopra individuato, che abbia subito interventi, dopo il 29-03-2011, fino al mantenimento di almeno il 50% delle murature perimetrali esistenti.

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

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

3. Inoltre, ai fini dell'applicazione del RUE, per edificio preesistente si intende anche un edificio (a suo tempo ultimato) parzialmente crollato o demolito per esigenze di sicurezza, del quale, alla data del 29/03/2011, siano ancora in essere almeno il 50% delle murature perimetrali e purché sia ancora individuabile in loco o dimostrabile documentalmente la sagoma planivolumetrica da ricostruire. In difetto di questi elementi, l'edificio si considererà non esistente. Le opere di ricostruzione e ripristino del fabbricato costituiscono un intervento di Ristrutturazione Edilizia e, successivamente al 29-03-2011, possono comprendere anche l'intero fabbricato, nonché gli interventi ammissibili nei

diversi ambiti. Non sono ripristinabili le parziali o integrali demolizioni realizzate con specifico titolo abilitativo scaduto o con l'avvenuta ultimazione dei lavori.

4. Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa quelli in cui non venga demolito almeno il 50% delle murature perimetrali e, in ogni caso, che vengano mantenute in essere tutte le murature perimetrali del piano terra, fatta salva la creazione del varco per accessibilità dei mezzi di cantiere. Nel caso di edifici o porzioni di esso a portico, loggia, veranda o pareti integralmente vetrate la valutazione della conservazione delle "murature perimetrali" potrà far riferimento al perimetro definito dagli elementi strutturali.
5. Ad esclusione degli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale di Categoria A, B, sottocategoria C1 con modalità RRC e sottocategoria C2, in tutto il territorio comunale soggetto ai seguenti vincoli:
 - elettrodotti (così come stabiliti dall'Ente competente);
 - fasce di rispetto stradale;
 - aree esondabili, verificate o da verificare, con tempi di ritorno fino a 200 anni;
 - zone instabili per fenomeni di dissesto attivi verificati o da verificare;
 - fasce di ml. 10,00 a tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 96, lettera f), del Regio Decreto 523/1904 s.m.i.;

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

- SC: max preesistente o secondo le norme d'ambito e di intervento;
- Volume: max preesistente o secondo le norme d'ambito;
- H max: secondo le norme d'ambito;
- tipo d'uso: preesistente o secondo le norme d'ambito;
- entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile per effetto di vincoli, nella particella catastale attigua se non a sua volta interessata da vincoli o tutele ai sensi delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate;
- entro il medesimo sub-ambito del fabbricato esistente o in caso di impossibilità in un sub-ambito differente, previa verifica della conformità del tipo uso da insediare;
- la demolizione del fabbricato esistente, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria, dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga;
- tra il limite del vincolo e il punto più vicino della sagoma planivolumetrica del nuovo fabbricato non dovrà intercorrere una distanza superiore a ml. 20,00.

Qualora la particella destinataria dello spostamento (o la particella del fabbricato o quella attigua) sia accessibile anche da ulteriore viabilità, è possibile spostare l'immobile, con i limiti sopra esposti anche in prossimità di quest'ultima viabilità, nel rispetto di tutte le condizioni sopra riportate ad

esclusione dei ml. 20,00.

6. Fermo restando il rispetto delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate e quello derivante da norme sovraordinate, nonché le limitazioni previste per gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, in deroga alle specifiche disposizioni d'ambito è sempre consentito il tipo d'uso b3.1. Nel territorio urbanizzato, tale destinazione è consentita anche in deroga ai limiti dimensionali (Uf/IT) previsti dalle norme d'ambito, nei limiti massimi previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/1968, a condizione che l'uso sia vincolato con atto unilaterale d'obbligo. La funzione b3.1 è insediabile anche in territorio rurale ed in ambiti di nuovo insediamento, senza la possibilità di realizzare nuove volumetrie e previa verifica dell'esistenza di condizioni adeguate e sostenibili riguardo all'accessibilità, alle infrastrutture a rete, alle modalità di smaltimento dei reflui.

Art. 17 bis - Specifiche tecniche

1. Altezza degli edifici (quota inferiore): ad integrazione di quanto disposto in materia dalle DTU n. 922/2017 s.m.i., si prescrive quanto segue:

non è ammessa alcuna modifica alla quota dei terreni sussistente alla data del 29/03/2011, ad esclusione dei casi sotto riportati:

- per i lotti situati al di sotto della quota stradale frontistante (da valutarsi nel tratto ricompreso tra i limiti del lotto), o per i lotti già posti a quota non inferiore alla strada, è ammesso un riporto di terreno, dalla quota esistente al 29/03/2011, fino al raggiungimento di un innalzamento massimo di 30 cm sul livello stradale. Il riporto di terreno potrà superare il limite precedente nel caso di raggiungimento della complanarità con i lotti confinanti;
- innalzamenti della quota dei terreni maggiori di 30 cm sono consentiti solo per comprovate esigenze connesse al deflusso delle acque reflue e per il corretto innesto alla rete pubblica. Il riporto di terreno non potrà comunque riguardare le fasce di lotto comprese tra i confini di proprietà per almeno ml. 1,50 dagli stessi, fatta eccezione verso strada, per comprovata necessità di collocazione raccordi per accessi carrabili e/o pedonali e di collegamento della rete fognaria interna al collettore stradale;
- per interventi puntuali è possibile il raggiungimento della complanarità totale o parziale con i lotti confinanti; nel caso di complanarità parziale è prescritto, per le porzioni di lotto non complanari, il rispetto della distanza dai confini di cui all'art. 905 del C.C.;
- la realizzazione di corselli interrati o rampe di servizio alle autorimesse interrate, in aderenza all'edificio, non costituisce modifica della quota del terreno.

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

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

3. Abbaini e terrazzi in trincea: ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio, non sono computati gli abbaini e i terrazzi in trincea, il cui fronte non superi complessivamente la misura del 50% del fronte del fabbricato sul quale si affacciano e a condizione che la loro superficie netta non superi complessivamente il 50% della superficie netta della falda interessata. Se si eccedono tali limiti l'altezza del fronte verrà considerata all'intradosso della copertura dell'abbaino, mentre per i terrazzi in trincea il nuovo muro arretrato rispetto alla facciata principale, costituirà il riferimento per il calcolo dell'altezza dell'edificio.
4. Corselli autorimesse: ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che i corselli comuni delle autorimesse non potranno superare la larghezza di ml. 10,00.
5. Tettoie: ai sensi dei punti 20 e 57 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che per la valutazione della profondità delle tettoie inferiori a ml. 1,50 dovranno essere ricomprese anche le eventuali porzioni a sbalzo. Costituiscono tettoie ai sensi del punto 57 delle DTU le "pensiline" a copertura delle aree di servizio di distribuzione carburanti.
6. Androni, scale condominiali e locali posto bicicletta: ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che sono esclusi dal calcolo della SC i locali per posto bicicletta, nelle quantità e nei casi previsti dal successivo art. 41 comma 1, lettera a) e ambienti destinati ad attività ricreative, sportive e per il benessere della persona.
Ai restanti piani, si considererà scala condominiale, oltre all'ingombro planimetrico delle rampe scale e dei pianerottoli di passaggio, anche quello dei pianerottoli di arrivo e distribuzione.
Gli spazi eccedenti saranno da computarsi come SA.
7. Logge triangolari: ai sensi del punto 51 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che, a qualsiasi piano fuori terra, la superficie triangolare si configuri loggia solo se totalmente ricompresa all'interno del medesimo piano di facciata.

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

1. Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione sovraordinata per gli interventi in fascia di rispetto stradale, e tenuto conto delle fasce di rispetto riportate nella Carta dei Vincoli e Schede allegata, le distanze D2 sono disciplinate ai commi seguenti.
2. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 23 bis, comma 2, lett. b), negli interventi di RE conservativa, nella parte che non modifica la sagoma:
D2 come preesistente.
3. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica, non ricompresa nella casistica di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 4):
D2 almeno ml. 5,00.
In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti e precostituiti prima della data di adozione del vigente RUE (29/03/2011) con distanze prevalenti minori di 5,00 ml., è ammessa l'edificazione nel rispetto delle suddette distanze, previa valutazione della CQAP ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. l).

In presenza di edifici a schiera o aggregati edilizi sono ammessi gli interventi di NC, DR, AM, RE nel rispetto delle distanze preesistenti, previa valutazione della CQAP ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. I).

Sono ammessi aggetti, quali balconi, pensiline e cornicioni, con distanza D2 minima di 3,00 ml.; ai fini delle distanze D2 non saranno comunque valutati gli aggetti non praticabili con sporgenza massima pari a 0,50 ml.

4. Negli interventi AM e RE conservativa, qualora la nuova sagoma si configura di sopraelevazione, o in ampliamento sotto la sagoma in aggetto dell'edificio esistente:

D2 come preesistente col minimo di ml. 3,00.

In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti e precostituiti prima della data di adozione del vigente RUE (29/03/2011) con distanze prevalenti minori di 3,00 ml., è ammessa l'edificazione nel rispetto delle suddette distanze, previa valutazione della CQAP ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. I).

In presenza di edifici a schiera o aggregati edilizi sono ammessi gli interventi di AM e RE conservativa nel rispetto delle distanze preesistenti, previa valutazione della CQAP ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. I).

Sono ammessi aggetti, quali balconi, pensiline e cornicioni, con distanza D2 minima di 3,00 ml.; ai fini delle distanze D2 non saranno comunque valutati gli aggetti non praticabili con sporgenza massima pari a 0,50 ml.

5. Nelle fasce di rispetto di cui al Codice della Strada sono consentiti interventi fino all'ampliamento di volumi e la creazione di elementi aggettanti e/o opere di cui all'art. 95-98, a condizione che non siano fronteggianti il fronte stradale, previo ottenimento parere/nulla osta dell'ente/ufficio competente. Tali opere, pertanto dovranno essere realizzate entro i limiti della sagoma del fabbricato da ampliarsi, da valutarsi in proiezione ortogonale all'asse stradale. Per i fabbricati ricadenti in fascia di rispetto stradale, anche solo parzialmente, è ammesso l'intervento RE conservativa di cui all'art. 8 comma 4.

6. In presenza di certificata disabilità di soggetti residenti in edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione di ascensori esterni in adiacenza alle pareti perimetrali di tali edifici, alle seguenti condizioni:

- nelle strade comunali: sempre;
- in tutte le altre strade: subordinato a nulla osta dell'Ente competente.

7. Le fasce stradali maggiorate dall'art. 11.9 del PTCP, nei casi previsti dall'art. 6.11 comma 1ter del PSC, si applicano nel rispetto dei seguenti limiti inderogabili:

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

Art. 33 - Deroghe alle distanze

1. Le deroghe previste ai commi successivi si intendono fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile o da vincoli sovraordinati.
2. P.P.: le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate in caso di interventi previsti in sede di POC, e/o attuati tramite P.P. (ad esclusione delle distanze da applicarsi nei confronti di edifici, spazi pubblici e strade, esterni ai P.P. stessi).
3. Adeguamenti: sugli edifici esistenti, nella misura strettamente indispensabile per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché per la realizzazione di ascensori per l'abbattimento di barriere architettoniche, adeguamento delle scale d'accesso e l'installazione di impianti/volumi tecnologici:
 - con interventi di sopraelevazione: D1 Codice Civile; D2 preesistente;
 - con interventi di ampliamento orizzontale e nuova realizzazione dei volumi in adeguamento: D1 e D2 (compresi aggetti) almeno ml. 1,50 e comunque secondo Codice Civile, D4 secondo Codice Civile per edifici di medesima proprietà;
 - in caso di inserimento di ascensori in edifici pubblici e/o attività anche private aperte al pubblico, la valutazione delle distanze D1, D2 e D3 è riferita al solo Codice Civile, senza necessità della certificazione di disabilità.
4. Premialità 7 ter: le distanze D3 potranno essere derogate solo negli interventi di demolizione e ricostruzione integrale, con le modalità e condizioni previste dall'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i. per la riqualificazione di edifici esistenti prevista ai successivi articoli 51, 57, 67, 76, 82; tali deroghe saranno ammissibili in conformità alle condizioni di cui all'art. 2 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e all'art. 10 ter della L.R. 15/2013 s.m.i.
In applicazione dell'art. 7 ter, sono inoltre ammesse le distanze D1 e D2 come di seguito riportato:
 - con interventi di ristrutturazione: D1 Codice Civile; D2 preesistente entro sagoma o fuori sagoma almeno ml. 3,00;
 - con interventi di sopraelevazione: D1 Codice Civile; D2 preesistente o maggiore;
 - con interventi di ampliamento orizzontale (anche di soli elementi aggettanti): D1 Codice Civile e D2 almeno ml. 3,00;
 - con interventi di demolizione e ricostruzione (DR): D1 Codice Civile; D2 preesistente entro sagoma o fuori sagoma almeno ml. 3,00.In presenza di edifici a schiera o aggregati edilizi sono ammessi gli interventi nel rispetto delle distanze preesistenti, previa valutazione della CQAP ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. I).
In tutte le suddette tipologie di intervento, ai fini delle distanze D2, non saranno comunque valutati aggetti non praticabili con sporgenza massima pari a 0,50 ml..
5. Coibentazione termica: fatta salva la specifica disciplina ai sensi dei D.Lgs. 115/2008 s.m.i. -

102/2014 s.m.i., le distanze D1, D2, D3, D4 per edifici di medesima proprietà, potranno essere derogate per la realizzazione di coibentazione termica ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, ai sensi del successivo art. 90, comma 4.

6. Interventi anti-sismici: le distanze D1, D2, D4 per edifici di medesima proprietà, potranno essere derogate per la realizzazione di placcature e/o cerchiature finalizzate ad interventi antisismici degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 90, comma 5.
7. Recupero sottotetti: le distanze D1, D2 in caso di intervento che preveda innalzamento falda, potranno essere derogate per il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998 s.m.i..

Le distanze D3, nelle porzioni modificate, dovranno rispettare il minimo assoluto di ml. 3,00.

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

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi sono classificate all'art. A-24, comma 2, dell'Allegato alla L.R. 20/2000 s.m.i..
2. Le norme del presente articolo si applicano a tutte le aree individuate secondo la classificazione del successivo comma 7, ad esclusione di quelle ricomprese nei P.P. in cui si applica la norma specifica fino alla validità della convenzione e nella Città Storica nella quale per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 6.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti individuate graficamente nella tavola del RUE, nonché quelle che verranno cedute al Comune in applicazione del successivo art. 37 e seguenti, costituiscono la dotazione di spazi pubblici di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Tali aree sono esclusivamente di proprietà pubblica ed eventualmente concesse in gestione privata mediante convenzione.
4. Tipi d'uso ammessi: b1.1, b3.1, b3.2, b6, c2, c3, c4, c5, c6, in relazione alle specifiche norme di cui al successivo comma 7.

In ogni area è comunque ammissibile la realizzazione di posti auto correlati alle attrezzature consentite.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

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

6. Sulle costruzioni esistenti ricadenti nel presente tematismo, ed individuate nelle tavole di RUE, fatte salve le disposizioni riguardanti gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sui quali sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al successivo Capo 9, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché variazione dei tipi d'uso, con H max (in caso RE) secondo quanto previsto dal successivo comma 7.

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

7. Nelle aree individuate dal RUE si prevedono inoltre gli interventi di riqualificazione delle aree e strutture anche con interventi di NC, DR e AM, disciplinati come segue:

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

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

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

- tipi d'uso ammessi: c2, c3, c7 (per **C**); c5, c6 (per **I**);

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

- UF max: 0,8 mq./mq.;
- H max: ml. 16,00;
- IC max: 40%;
- tipi d'uso ammessi: a2 (limitatamente a collegi, convitti, conventi, seminari e studentati), b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, c2, c4, c5.

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

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

- UF max: 0,05 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00;
- SP min⁽⁶⁾: 80%;
- tipi d'uso ammessi: b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1, b3.2, ad esclusione di locali da ballo, c2; per i tipi d'uso b3.1 e b3.2 non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati.

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

- UF max: 0,25 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00; H max ml. 12,00 per le sole funzioni b3.1 e b3.2;
- SP min⁽⁶⁾: 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati;
- tipi d'uso ammessi: b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1, b3.2, ad esclusione di locali da ballo, c2.
- sulle attrezzature sportive esistenti è ammesso un ulteriore ampliamento del 20%.

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

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

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

In conformità con quanto disposto dall'art. 6.13 di PSC, le aree classificate VS soggette alle presenti prescrizioni:

- nelle zone A del "Piano di rischio aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, sono ammessi solo interventi fino alla RE ricostruttiva; inoltre dovranno essere rispettati i vincoli di compatibilità degli usi in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC e non sono comunque ammessi interventi che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti;
 - nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale", dovranno essere rispettati i divieti e i vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC. Nelle aree VS dovrà essere attestato da parte della proprietà che non venga superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq di SC.
- e) aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 **(P)**:
- H max: ml. 20,50 per parcheggi in soluzione pluripiano; per i parcheggi ricadenti in territorio rurale non sono ammesse soluzioni pluripiano;
 - tipi d'uso ammessi: b6.
8. I lotti ospitanti colonie e case per ferie, sono soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza.
9. Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità dell'Accordo Territoriale sottoscritto dal Comune di Rimini, Provincia di Rimini e Regione Emilia-Romagna, per la valorizzazione ambientale della fascia di territorio compresa tra l'arenile e il margine della città costruita, finalizzata alla realizzazione del "Parco del Mare", saranno consentiti, limitatamente alle aree pubbliche di cui al predetto Accordo, i seguenti interventi:
- di trasformazione delle strade esistenti e delle aree libere poste in Auc.T4 in attrezzature e spazi collettivi, quali: V, VS e P descritti ai commi precedenti, in adeguamento a quanto previsto

dall'art. 6.6 di PSC e purché tali interventi contribuiscano a favorire la desigillazione dei suoli;

- nel sub ambito Auc.T4 e nelle strade adiacenti potranno essere realizzati parcheggi privati interrati anche pluripiano con le modalità descritte dall'articolo 9 comma 4 della Legge 122/1989 s.m.i., nonché sulle aree comunali attribuite in diritto di superficie, i cui beneficiari sono individuati da appositi bandi pubblici quali "manifestazioni di interesse". Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento è subordinato all'ottenimento del parere della Direzione Patrimonio ed alla verifica di compatibilità con il progetto definitivo di opera pubblica per la definizione del "Parco del Mare" da parte del Settore Lavori Pubblici.

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

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

Art. 41 - Parcheggi privati pertinenziali P3: norme particolari

1. Il reperimento di posti biciclette (p.b.) dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) con interventi NC, DR, nelle unità edilizie costituite da almeno il 51% di SC residenziale composte da quattro o più unità immobiliari abitative, è obbligatoria la realizzazione di un vano comune ad uso deposito biciclette per una superficie di almeno 3,00 mq. per ogni ogni 100,00 mq. di SC, scomutate ai sensi dell'art. 17 bis comma 6.
 - b) in tutti gli altri interventi NC, DR, ad esclusione della destinazione residenziale, è necessario prevedere aree comuni destinate alla sosta delle biciclette, distinte in stalli o rastrelliere, inserite nelle zone condominiali secondo i seguenti parametri: 1 p.b. per ogni unità immobiliare e comunque 1 p.b. ogni 100,00 mq. di SC;
2. Agli interventi NC, DR, nonché alle ristrutturazioni importanti ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettere b) dell'allegato alla D.G.R. 1383/2020 s.m.i., riguardanti edifici residenziali e non, per le infrastrutture elettriche si applicano le disposizioni previste dall'art. 4, comma 1 bis del D.Lgs. 192/2005 s.m.i. .
3. I vani ad uso autorimessa dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - superficie interna almeno mq. 15,00;
 - porta di larghezza pari ad almeno ml. 2,10 e altezza almeno ml. 2,00. Diversi dimensionamenti dovuti a motivi costruttivi andranno concordati con gli uffici e rimangono comunque fatte salve le prescrizioni dimensionali del Regolamento per la disciplina dei Passi Carrabili;
 - altezza utile media pari a ml. 2,00;
 - larghezza del vano almeno ml. 3,00 per uno sviluppo di almeno ml. 5,00; eventuali restringimenti localizzati dovuti alla presenza di pilastri o cavedi tecnici, a condizione che rimanga totalmente libero un rettangolo di ml. 2,50 di larghezza e ml. 5,00 di profondità, non sono da valutarsi nella determinazione della larghezza del vano.

4. Per le unità immobiliari ad uso autorimessa, a confine con spazi pubblici oppure ad uso pubblico, il dimensionamento delle porte d'accesso segue le prescrizioni del Regolamento dei Passi Carrabili.

Art. 48 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi ammissibili nella Città Storica (ambito ACS), nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla Città Storica, le disposizioni riguardanti la categoria d'intervento del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono.
3. Costituisce la Città Storica la porzione di territorio individuata dal PSC ai sensi dell'art. A-7, comma 1, della L.R. 20/2000 s.m.i..
4. Le norme del presente Capo, in relazione al controllo qualitativo degli interventi sugli edifici e sugli spazi esterni, vanno integrate con le disposizioni dei successivi Capi 16 e 17, nonché con le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3 in relazione alla SP.
5. La disciplina particolareggiata riguardante la Città Storica è costituita:
 - dalla Tav. 2-3 del RUE: "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico";
 - dalle norme del RUE;
 - dalle Tavole dei Vincoli e dalle Schede allegate;
6. Le prescrizioni previste nei successivi articoli, si integrano con le modalità di intervento di cui al precedente Capo 4 richiamate in ogni categoria di tutela, ed in caso di contrasto prevalgono su di esse.
7. Qualora la rappresentazione planimetrica di un edificio non corrisponda a quella reale, dovrà essere applicata ugualmente la categoria di intervento indicata in cartografia.
Qualora nella particella catastale sussista unicamente un edificio non classificato, dovranno applicarsi le modalità MO, MS, RRC.
8. Nell'ambito della zona omogenea A gli interventi di RE seguono la disciplina del D.P.R. 380/01 s.m.i.. Nel suddetto ambito, in conformità all'art. 5.1, punto 8 del PSC, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1, C2 e D, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è consentita la demolizione e ricostruzione, qualificata RE, senza incrementare la sagoma planovolumetrica del fabbricato esistente, entro il limite del sedime originario con modifica dei prospetti e delle sue caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. Negli edifici tutelati sparsi, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1 e C2, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è prescritto il mantenimento della sagoma e del sedime esistenti, fatta salva la sola deroga al sedime ai sensi dell'art. 8 comma 5.
Per gli edifici di categoria C2 inoltre, la ricostruzione delle porzioni mancanti dovrà rispettare

quanto indicato al successivo art. 49.

9. Fatte salve le possibilità di ricostruzione, da valutarsi secondo i casi per i fabbricati individuati nelle unità di intervento speciali di cui all'art. 5.1 comma 13 del PSC con la categoria A e C2, nonché gli interventi ricostruttivi concessi dal precedente art.8 comma 4, con RE è inoltre ammessa la possibilità di ricostruzione del volume di edifici parzialmente crollati precedentemente alla data del 29/03/2011, ai sensi dell'Allegato all'art. 9, lettera f), della L.R. 15/2013 s.m.i., a condizione che l'intervento sia esteso e sottoscritto a tutti gli aventi titolo dell'intera UMI di appartenenza.
10. Per i corpi accessori individuati in cartografia con apposita simbologia, è consentito l'intervento RE nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - mantenimento della SU e/o della SA preesistenti;
 - H max: ml. 2,50;
 - distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3,00;
 - distanze da strade e spazi pubblici: almeno ml. 3,00;
 - distanze dai confini di proprietà: Codice Civile.
11. La tutela delle aperture esterne prevista nei successivi articoli non riguarda i lucernai posti sulle falde di copertura, per i quali si rimanda alle prescrizioni dei successivi artt. 91 e 122 secondo i casi.
12. Nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni, nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 del citato D.M., contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dai menzionati art. 8.1.12 e 8.1.13.

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

Alla fine dei lavori dovrà essere prodotto atto trascritto di asservimento all'uso a garages.
Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.
14. In tutte le categorie di tutela è ammessa la realizzazione di soppalchi anche con aumento di C.U..
15. La coibentazione delle facciate esterne degli edifici ricadenti nella Città Storica (ambito ACS), nonché in quelli tutelati esterni, è consentita solo sugli edifici ricadenti nelle categorie di tutela C e D, per le quali è consentita la modalità di intervento RE alle seguenti prescrizioni:

- negli edifici ricadenti nella Città Storica non sarà consentito installare la coibentazione sulle facciate poste a confine con gli spazi pubblici e su quelle che determinano una cortina edilizia continua;
- negli edifici esterni alla Città Storica non sarà consentito installare la coibentazione sulle facciate, poste a confine con gli spazi pubblici, che determinano una cortina edilizia continua.

Art. 49 - Categorie di tutela

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

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

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

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

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: RS, così come definito dal punto c) dell'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013 s.m.i., da integrarsi con le DTA di cui all'art. 9 bis.

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

Nelle unità edilizie sottoposte a tutela ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi che comprendono la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sono realizzati nel rispetto dell'autorizzazione della competente Soprintendenza.

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

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
- il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti; è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti ed è comunque consentito il ripristino delle aperture originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue, nonché, nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura;
- c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

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

4. Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate e recuperabili

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

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

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti o la loro modifica con caratteristiche coeve all'epoca dell'edificio; verso gli spazi pubblici è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti; nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, è ammissibile la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per

esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;

- la conservazione o ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio.
- c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni, per i soli fabbricati esclusi dalla modalità RE, qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

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

Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate denominate Vin 2.1 a), Vin 2.1 b) e Vin 2.1 c), è inoltre ammesso l'intervento RE con i limiti di cui all'art. 48 comma 8.

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

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

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

Sottocategoria C3: comprende le unità fondiarie e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione, da conservare o ripristinare. Comprende inoltre le aree nelle quali è prescritto il recupero e la valorizzazione delle risorse storico-archeologiche.

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

tecnologiche a rete.

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

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

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

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

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

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

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

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

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE, DR a parità di volume e H max preesistente.

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

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, demolizione.

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

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

essi nella tavola 2.

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

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

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

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

7. Le specifiche descritte per gli interventi edilizi di RS e RRC riportate nei precedenti commi 2 e 3 non risultano prescrittive per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., in quanto, ai sensi dell'art. 2.14 del PSC, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza è ritenuta prevalente sulla categoria d'intervento assegnata all'edificio riportata nella tavola 2-3 di RUE.

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

1. In attuazione di quanto disposto dal precedente art. 7, nel solo caso disciplinato al primo punto del comma 3, oltre alle possibilità edificatorie ivi previste, sono ammessi i seguenti interventi:

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

tipi d'uso ammessi:

- fino alla validità del P.P., quelli previsti nel P.P.;

- dalla scadenza del P.P., per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;
 - in assenza di P.P. come per i sub-ambiti Auc.2.
2. Nell'area perimetrata in Via Destra del Porto, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RE conservativa;

- H max: preesistente;

tipi d'uso ammessi:

- come per i sub-ambiti Auc.2.

Sono inoltre consentiti gli interventi di RE non conservativa e di DR, a condizione che venga realizzato mediante PdCC che coinvolga le aree oggetto del Progetto Unitario Convenzionato, con convenzione sottoscritta in data 16/10/2010. Il PdCC dovrà rispettare i seguenti parametri:

- IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);

- H max: ml.17,00;

- Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7;

- dotazioni territoriali:

- per funzioni A: 80 mq ogni 100 mq di SC di progetto;

- per funzioni B (ad esclusione di b3.1, e b6), C: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;

- per funzioni b3.1 e b6: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione, valutata attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e smi e trasmessa al C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;

- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;

- la compatibilità ambientale della proposta;

- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

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

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

2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): preesistente;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: preesistente maggiorata di ml. 3,50.
3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.
4. Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Particolareggiato, sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o P.P., alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.

4bis. Nelle sole aree edificate con le seguenti caratteristiche: $ST \leq 8.000$ mq e $IT \geq 0,10$ mq/mq, sono inoltre consentiti interventi di RE e DR, a condizione che vengano realizzati mediante PdCC e purché coinvolga l'intero sub-ambito non separato da strade. Il progetto di riqualificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);
- H max: ml.17,00;
- Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7;
- dotazioni territoriali:
 - per funzioni A: 80 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
 - per funzioni B (ad esclusione di b3.1, e b6), C: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
 - per funzioni b3.1 e b6: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione, valutata attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e smi e trasmessa al C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;
- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;
- la compatibilità ambientale della proposta;
- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma, 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. Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde attrezzato nel rispetto del Regolamento del verde urbano e pubblico e delle aree incolte, con la realizzazione di nuovi fabbricati complementari ad uso ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia, nonché con le destinazioni b1.1, per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1 e b3.2, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, secondo i seguenti

parametri:

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

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

6. Nella tavola 1.8 di RUE è individuata con specifica grafia un'area oggetto di accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000, per la quale si applicano le disposizioni sotto riportate.

Area Fox: costituita dalle aree ricadenti in Auc.6 e P; fatto salvo quanto previsto da vincoli e tutele si applicano le seguenti specifiche disposizioni:

- tipi d'uso ammessi: b1.1, b1.2 purché la SV complessiva sia comunque inferiore a 1.500 mq;
- con intervento di DR, Ut max: 0,3 mq/mq da calcolarsi sulla sola porzione di Auc.6, incrementabile degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
- H max: m. 5,50;
- SP: nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 9 comma 3, ai fini del calcolo della SP, da riferire all'area in Auc.6, è possibile conteggiare anche le aree fuori comparto oggetto di accordo. Potranno essere considerate permeabili anche aree per le quali siano previsti materiali drenanti e sistemi di convogliamento delle acque piovane verso aree integralmente permeabili, purché nella relazione allegata al titolo abilitativo sia dimostrato il mantenimento della permeabilità in profondità;
- dotazioni territoriali: da corrispondere secondo quanto indicato nell'accordo art.18 sottoscritto tra le parti in data 21/01/2021; la tipologia e la collocazione saranno definite in sede di titolo abilitativo;
- distanze: nel rispetto del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, è consentito realizzare il nuovo edificio a distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme, ammettendo anche la costruzione a confine;
- progettazione del verde: si applicano i quantitativi previsti agli articoli 10, 11 e 36 del Regolamento del verde, rispettivamente per il verde privato, per il parcheggio privato e per il parcheggio pubblico. In considerazione del carattere unitario dell'intervento, i quantitativi previsti potranno essere cumulati e collocati indifferentemente all'interno del comparto, con la precisazione che la superficie a verde per i parcheggi potrà essere recuperata ricorrendo alla progettazione di verde pensile, verde verticale nonché all'utilizzo di coperture verdi;
- modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni:

- è prescritta la realizzazione di un parcheggio con almeno 300 stalli, anche in struttura pluriplano

da realizzarsi unicamente in interrato, che non concorre alla determinazione della SC;

- il titolo abilitativo dovrà contenere inoltre la progettazione di opere fuori comparto finalizzate al miglioramento e alla messa in sicurezza della circolazione stradale al contorno. Le opere, soggette a parere vincolante del Settore infrastrutture, mobilità e qualità ambientale, sono:
 - realizzazione della rotatoria in via D. Bramante, adiacente al comparto d'intervento, quale opera di urbanizzazione primaria funzionale alla realizzazione del parcheggio ad uso pubblico;
 - riqualificazione dell'intero tratto di via Circonvallazione meridionale frontistante l'area d'intervento, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari a diminuire la velocità delle auto, comprese lievi modifiche al tracciato;
 - riqualificazione dei percorsi pedonali lungo la via Circonvallazione meridionale e creazione di attraversamenti pedonali in sicurezza;
 - la realizzazione di un percorso pedonale all'interno del parco Fabbri, lungo la via Bramante, in sostituzione dell'attuale marciapiede collocato a bordo strada lato parco, sarà valutata dall'Amministrazione in sede di permesso di costruire;
- in fase attuativa dovranno essere rispettate eventuali prescrizioni derivanti dal procedimento di bonifica sull'area;
- in considerazione della previsione di un piano interrato, dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinati, sottospinta idrostatica, ecc...). Durante le operazioni di scavo andrà monitorato costantemente il livello della falda al fine di verificare la correttezza del dimensionamento delle opere di isolamento della medesima. Inoltre dovranno essere valutati gli effetti della costruzione delle opere su manufatti attigui e sull'ambiente circostante come indicato al paragrafo 6.4.1 delle N.T.C. 2018;
- la progettazione delle opere edilizie in previsione dovrà necessariamente confrontarsi con i risultati della Risposta Sismica Locale (RSL) eseguita in sito;
- le misure di mitigazione individuate nella Valsat, che afferiscono ad accorgimenti progettuali, architettonici e gestionali dell'intervento previsto nell'area, dovranno essere ulteriormente definiti nella fase di screening di VIA e nei successivi livelli di progettazione, al fine di stabilire le necessarie prescrizioni progettuali.

Per gli aspetti non disciplinati nella presente norma, si dovrà fare riferimento all' Accordo negoziale sottoscritto tra le parti in data 21/01/2021.

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

1. Nelle tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "AUC_T" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.T1, Auc.T2, Auc.T3, Auc.T4, Auc.T5, Auc.T6 e Auc.T7, e sono inoltre distintamente identificate le aree:

- a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
- b) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti AUC_T:
- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario e degli atti negoziali approvati;
 - i lotti ospitanti colonie e case per ferie, soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza;
 - i lotti già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati.
3. Nei sub-ambiti Auc.T1-2-3-5, ai sensi del precedente art. 6 bis, oltre alle modalità ammesse nei successivi articoli, si applicano le seguenti disposizioni:
- a1) gli edifici esistenti, potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti avvalendosi attraverso incrementi volumetrici degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

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

a2)

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

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi dell'incremento volumetrico, e/o per la deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al

precedente art. 33. In tali casi l'incremento volumetrico, sarà disciplinato con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di DR e AM indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroghe alla SC edificabile o SC esistente se superiore e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33.

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

Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione

ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:

- per gli interventi di DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
- per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio

reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.

- per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

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

- a3) gli edifici potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. c), d), e), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe al volume con interventi RE dai demolizione e ricostruzione integrale, alla SC edificabile o SC esistente se superiore negli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8) e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento del volume per interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale o un aumento fino al 20% della SC consentita o di quella esistente se superiore con uso e1 e fino al 10% per altri usi, per gli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8;
- a4) in aggiunta alle premialità dei precedenti punti a2) e a3), ai sensi del 2 comma, lett. a), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., gli edifici a destinazione alberghiera (e1) per almeno il 51% della SC, collocati nei sub-ambiti Auc.T2 e Auc.T3, potranno essere oggetto di interventi di accorpamento derivanti dalla completa demolizione di edifici a destinazione e1, e4 (entrambi per almeno il 51% della SC), collocati in qualsiasi sub-ambito AUC_T, alle seguenti condizioni:
 - l'intervento è soggetto a PdCC nel rispetto dei contenuti definiti dagli uffici competenti;
 - la SC demolita potrà essere riutilizzata per la riqualificazione di una o più strutture ricettive (e1) coinvolte nel medesimo titolo abilitativo;
 - possibilità di realizzazione di spazi interrati destinati a garage, anche pluripiano, entro il

sedime del fabbricato da riqualificare; tali quantità non concorrono al calcolo della SC;

- la SC demolita potrà essere riutilizzata in tutto o in parte, e potrà avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza nel limite di ml. 30,00, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3 bis, dell'art. 7 ter, della L.R. 20/2000 s.m.i. e secondo il precedente art. 33. Inoltre, è prescritta IC max = 0,5 mq./mq.;
- l'edificio da demolire non dovrà distare oltre un raggio di ml. 1.500,00 dall'edificio/edifici oggetto della riqualificazione;
- l'area derivante dalla completa demolizione è soggetta ai seguenti alternativi obblighi convenzionali di seguito elencati:
 - a) cessione integrale all'Amministrazione;
 - b) mantenimento della proprietà dell'area, previa monetizzazione della mancata cessione della stessa, per essere destinata esclusivamente a parcheggi privati a raso e interrati, verde attrezzato o attrezzature ludiche sportive a raso di cui all'art. 45 bis, con obbligo di mantenimento ai soli usi e attrezzature autorizzate;
 - c) mantenimento della proprietà dell'area, previa monetizzazione della mancata cessione della stessa, per essere destinata, oltre agli usi a parcheggio e verde attrezzato di cui al punto b, alla realizzazione di nuovi fabbricati di servizio a strutture turistico-ricettive ubicate nel raggio di 500,00 ml., in volumi fuori ed entro terra con H max 5 ml., utilizzando parte della SC preesistente non trasferita così ripartita:
 - uso centro benessere-wellness e sportivo-ricreativo 50% di SC preesistente, questo uso potrà essere ubicato nel raggio di 800,00 ml.;
 - uso sale convegni ed esposizioni 40% di SC esistente;
 - uso attività intrattenimento e spettacolo 40% di SC preesistente;
 - uso ristorazione e preparazione alimenti 30% di SC preesistente.

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

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

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

- a5) nei fabbricati a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 del citato D.M. contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12 e 8.1.13.
- 3 bis.** Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6 bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 3, sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1382/2020 s.m.i..
- 4.** Dall'applicazione dei precedenti commi 3 e 3 bis, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale ed eventuali edifici o manufatti su medesimo lotto anche non oggetto di tutela, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.
- 5.** Le misure di cui ai precedenti commi 3 e 3 bis sono inoltre applicabili anche agli edifici ricompresi nei P.P. e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7.
- 5 bis.** Nell'ambito individuato nell'accordo territoriale del "Parco del Mare" è sempre ammissibile la realizzazione di parcheggi pubblici P1 anche in struttura pluripiano preferibilmente interrati. Nel medesimo ambito d'intervento, l'amministrazione comunale, inoltre, può costituire diritti di superficie su aree di proprietà pubblica per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali previa individuazione mediante atto deliberativo di indirizzo. Il diritto di superficie è costituito previo esperimento di procedure di evidenza pubblica. L'atto di indirizzo definisce, previa valutazione della viabilità e delle esigenze di mobilità, aree di intervento, contenuti e termini di durata del diritto di superficie, nonché modalità di selezione e di attuazione degli interventi.
- 6. *Norme speciali.***
- Nella tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:
- Lotto n° 1: classificato Auc.T1 comprendente il "Grand Hotel", è prescritto il restauro dell'immobile tutelato sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza.
- Contestualmente al restauro dell'immobile tutelato, sono ammessi, sempre sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza:
- la realizzazione di una nuova ala dell'albergo sul lato nord;
 - la rifunzionalizzazione dell'ex albergo Milano in Viale Duca d'Aosta, ivi compreso la realizzazione di un collegamento con il Grand-Hotel;
 - tipo d'uso ammesso: e1.

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

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

- UF max = 1 mq./mq.; la SC massima potrà essere incrementata solo degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6;
 - H max = ml. 17,00;
 - tipi d'uso ammessi: quelli consentiti nel sub-ambito Auc.2 (art. 53).
7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9.

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

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

2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): preesistente.

Nelle aree inedificate non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra.

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

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

3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

4. Nelle sole aree edificate con le seguenti caratteristiche: $ST \leq 8.000$ mq e $IT \geq 0,10$ mq/mq, sono inoltre consentiti interventi di RE e DR, a condizione che vengano realizzati mediante PdCC e purché coinvolga l'intero sub-ambito non separato da strade. Il progetto di riqualificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);
- H max: ml.17,00;
- Tipi d'uso ammessi: b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2;
- dotazioni territoriali:

- per funzioni B (ad esclusione di b3.1 e b6), C, E: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
- per funzioni b3.1 e b6: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione, valutata attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e smi e trasmessa al C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;
- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;
- la compatibilità ambientale della proposta;
- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma, 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.

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

1. Nelle tav. 1 del RUE negli ambiti da riqualificare, identificati dal PSC come "AR", sono distintamente individuate le aree:
 - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
 - b) a sede stradale e/o ferroviaria;
 - c) i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.
2. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC riguardano:
 - AR_1: l'area produttiva in zona Celle, posta sui due lati della Via Emilia;
 - AR_2: la zona Colonnella-Lagomaggio comprendente la caserma militare sulla Via Flaminia, lo Stadio Romeo Neri, e altri insediamenti circostanti;
 - AR_3: la zona Viale Alberto Dalla Chiesa comprendente l'area attualmente adibita a deposito autobus dell'Azienda Trasporti e il quartiere residenziale "Villaggio dei lavoratori";
 - AR_4: presso il Talassoterapico comprendente l'area classificata dal PTCP come ambito di qualificazione dell'immagine turistica.
3. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA o di un PdC.
4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e quelle di cui al precedente Capo 9 riguardanti gli edifici di interesse

storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi MO, MS, RRC, RE;
in AR_4 è inoltre consentito l'intervento DR senza incremento della SC esistente alla data del 29/03/2011;
in AR_2, nelle sole strutture sportive pubbliche esistenti, sono ammessi ampliamenti del 20% della Sc esistente per migliorare la qualità dei servizi offerti.
Per l'intervento di riqualificazione dello Stadio Romeo Neri, la copertura degli spalti non sarà computata ai fini della valutazione dell'altezza e della Sc massima consentita;
- H max (in caso RE e DR): ml. 8,50 (o preesistente se superiore).

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

- a) nelle unità edilizie con SC preesistente ad uso a1 superiore al 60%, sono ammessi i tipi d'uso di cui al precedente art. 53, comma 2;
- b) nelle unità edilizie con SC preesistente ricompresa nella funzione produttiva D, è ammesso il mutamento nel tipo d'uso b5;
- c) in tutti gli altri casi è consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale oltre a c3 e c6.

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

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

- **Norme speciali.**

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

1. parametri edilizi (superficie edificabile, altezza, tipi d'uso) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008; eventuali varianti al progetto sono ammesse nel rispetto dei medesimi parametri;
2. attuazione tramite permesso di costruire accompagnato da convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni; l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di Conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
3. dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standard di legge pari al 15% della SF (10% a verde; 5% a parcheggio pubblico) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi;
4. oneri aggiuntivi: dovrà essere versata una somma di 280,00 €/mq. in rapporto al 50% della SF della particella catastale su cui insisterà la nuova costruzione, quale onere aggiuntivo

finalizzato alla realizzazione di opere per l'incremento e/o riqualificazione della dotazione territoriale di verde attrezzato. Il valore dell'area corrispondente allo standard di legge a verde attrezzato (10% della SF) è compreso nella suddetta monetizzazione mentre sarà da corrispondere l'onere relativo alla realizzazione del verde.

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

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

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

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

- a) con MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.
- b) con NC, AM e DR;
- UF max: 0,6 mq./mq.;
 - IC max: 50% della SF;
 - H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.
- c) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
- IT max: 0,3 mq./mq.;
 - H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche;
 - cessione del 50% della ST complessiva;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.

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

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area

possa essere attuata anche per stralci funzionali purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PdCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. E' consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento.

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

2. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del "Piano di Rischio Aeroportuale", sono ammessi i seguenti tipi d'uso: b.2, b3.1, b3.2, b4, b5, c1, c2, c4, c6 (limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca), c7 (ad esclusione delle attività sanitarie che comportino degenza e/o pernottamento), d1, d2.

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

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

Fuori dalle aree e luoghi sensibili cartograficamente individuate dalla D.G.C. 388/2019, è consentito il tipo d'uso b2, nella misura massima di mq. 200,00 di SC (i limiti dimensionali previsti non si applicano alle sale bingo); la delocalizzazione di unità immobiliari legittimate ad uso b2 è consentita, anche con interventi di accorpamento, entro il limite della SC preesistente. Per tale uso sarà sempre obbligatorio reperire spazi a parcheggio P3 nella misura prevista dall'art. 40 comma 1, oltre alle dotazioni previste al precedente art. 37, comma 4, se dovute ed eventualmente monetizzabili secondo le prescrizioni dell'art. 39 del vigente RUE.

3. Nei lotti individuati con apposita grafia nei quali è prescritto che non si incrementi il carico urbanistico, così come definito dal comma 1, art. 30 della L.R. 15/2013 s.m.i., la limitazione va riferita alla sola SU esistente per tutti gli interventi ammissibili anche nel caso di applicazione degli interventi di qualificazione e sostenibilità di cui all'art. 6 bis.

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

1. Tipi d'uso ammessi: precedente comma 2, con esclusione del tipo d'uso b2;
2. H max (in caso RE e DR): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

3. H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 12,00.
4. Stabilimenti RIR: si rimanda alla normativa di cui all'art. 5.4, commi 11 e 12 del PSC.

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

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; in base a tale criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare gli impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
2. Le antenne devono essere collocate sulla copertura degli edifici o su facciate non prospicienti spazi pubblici.
3. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
 - a) sulla copertura di edifici e/o manufatti legittimi;
 - b) se posti sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici, dovranno essere concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
 - c) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.
 - d) pergolati fotovoltaici filtranti facilmente amovibili, non stabilmente infissi al suolo e configurabili quali opere minori "accessorie", realizzati con i parametri di cui al successivo art. 98, comma 1, lettera a) del vigente RUE ed aventi i seguenti ulteriori requisiti:
 - permeabilità della "copertura", garantita attraverso il passaggio di luce ed agenti atmosferici con l'installazione dei pannelli in modalità semi-integrata, con diversa inclinazione rispetto alla struttura di supporto e distanziamento minimo di cm 5 tra i singoli pannelli.
 - Il corretto inquadramento sismico e strutturale del manufatto ai sensi della DGR 2272/2016 e della L.R. 19/2008, determina l'obbligo di presentazione di idonea comunicazione ai sensi art. 7, 5° comma, della L.R. 15/13, ovvero di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi art. 13, comma 1 della stessa L.R. 15/13.
 - e) pergolati fotovoltaici filtranti facilmente amovibili, non stabilmente infissi al suolo e configurabili quali opere minori "accessorie", realizzati con i parametri di cui al successivo art. 98, comma 1, lettera b) del vigente RUE ed aventi i seguenti ulteriori requisiti:
 - permeabilità della "copertura", garantita attraverso il passaggio di luce ed agenti atmosferici con l'installazione dei pannelli in modalità semi-integrata, con diversa inclinazione rispetto alla struttura di supporto e distanziamento minimo di cm 5 tra i singoli pannelli.

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

In alternativa all'impianto a terra, a servizio dell'edificio principale potrà essere realizzata una tettoia fotovoltaica, con struttura autonoma d'appoggio nell'ambito del lotto di pertinenza, a

condizione che l'altezza massima non superi ml. 2,50 e con una dimensione massima pari a 36,00 mq, riferita alla proiezione a terra della copertura; tale manufatto edilizio è ammissibile in ogni ambito del territorio comunale, ad esclusione del Centro Storico, compatibilmente con la D.G.R. 28/2010 s.m.i. e sarà soggetto a Permesso di Costruire, in deroga alla SC esistente e/o ammissibile, con D1 e D2 ai sensi dell'art. 33 comma 3 e D3 nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

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

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

Art. 107 - Manufatti tecnologici

1. L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio, quali antenne e parabole non in copertura, condutture, impianti di climatizzazione e simili, dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non collocati sul fronte principale dell'edificio.
2. In particolare, gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedi o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via, se non debitamente schermati da parapetto pieno.
3. Nella città storica e negli edifici tutelati esterni, l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è vietata negli edifici con categoria di tutela A e B, nonché nelle falde di quelli prospicienti qualunque spazio pubblico.

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

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

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

Art. 109 - Competenze e funzionamento

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito CQAP), è l'organo consultivo, a carattere tecnico-scientifico, dell'Amministrazione Comunale cui spetta l'espressione

di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di particolare pregio storico-architettonico, nonché nei casi di procedimenti di condono ambientale di cui alla Legge 308/2004 s.m.i. secondo quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. 15/2013 s.m.i.

2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:

- Piani Urbanistici Attuativi e loro varianti;
- Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.

3. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi:

- a) interventi che riguardino immobili privati e pubblici ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte III e s.m.i.;
- b) interventi di restauro scientifico (RS) di edifici non ricompresi nel vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i.;
- c) interventi di RE, sull'involucro esterno degli edifici classificati C1, C2, D1, D2 e D3 nella Città Storica, nonché nei Ghetti di impianto storico;
- d) gli interventi di cui al precedente art. 48, comma 8, nei casi di ricostruzione;
- e) ogni intervento riconducibile al precedente art. 105, comma 2;
- f) tutti gli strumenti urbanistici attuativi della pianificazione generale (P.P., PUA, Accordi negoziali, Aree di rigenerazione urbana, ecc.).
- g) interventi di cui all'art. 90 comma 4 e comma 5, nonché per quelli di cui all'articolo 92, comma 3, limitatamente alla città Storica e agli edifici tutelati esterni;
- h) interventi di cui all'art. 101 comma 3, limitatamente alla Città Storica e agli edifici tutelati esterni;
- i) interventi di cui all'art. 108 e art. 93, limitatamente alla Città Storica e agli edifici tutelati esterni.
- l) interventi di cui agli articoli 30, commi 3 e 4 e 33, comma 4.

4. La CQAP è composta da n. 7 membri, esterni all'Amministrazione, nominati dalla Giunta Comunale, scelti con voto segreto tra professionisti esperti in materia di urbanistica, beni architettonici, culturali e paesaggistici, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.

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

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

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

Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata. Tale curriculum potrà altresì dar conto di eventuali ulteriori

esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio e dell'esperienza maturata nella partecipazione alle Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il Responsabile del provvedimento formula la proposta motivata per l'emanazione dell'atto, precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della L. 241/1990 s.m.i. .

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

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

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

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

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

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

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

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

Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno un altro Commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sintetica, con appositi elenchi da pubblicarsi on-line sul sito istituzionale relativamente agli esiti delle sedute.

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

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

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

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