



**COMUNE DI CASTENASO**  
**Città Metropolitana di Bologna**

# **RUE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 29)

---

### **NORME – ALLEGATI**

---

#### **Elaborato Ca.RUE.N**

**Variante n. 7/2022**  
**(ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010)**

Approvazione D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

---

**il Sindaco**  
Carlo GUBELLINI

**l'Assessore all'Urbanistica**  
Alberto BIANCOLI

**il Segretario Generale**  
Letizia RISTAURI

**il Responsabile dell'Area Tecnica**  
Fabrizio RUSCELLONI

**Testo coordinato con le modifiche introdotte dalle varianti  
urbanistiche approvate con le seguenti deliberazioni:**

- Variante n. 1 approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 65 del 15/11/2012;
- Variante n. 2 approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 29 del 23/04/2013;
- Variante n. 3 approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 37 del 24/09/2018;
- Variante n. 4 ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2019;
- Variante n. 5 ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 09/04/2020;
- Variante n. 6 ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 48 del 29/06/2021;
- Variante n. 7 ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 approvata con Delibera Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/2022.



## **ABBREVIAZIONI**

### Parametri urbanistici

STER	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
IT	= Indice di Edificabilità Territoriale
UF	= Indice di Edificabilità Fondiaria
SAU	= Superficie Agricola Utilizzata
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P3c	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
P3r	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
DT	= Dotazioni Territoriali.

### Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
Ui	= Unità Immobiliare
SU	= Superficie utile
SA	= Superficie accessoria
SC	= Superficie Complessiva, edificata o edificabile
SCO	= Superficie coperta
IC	= Indice di copertura
SP	= Superficie Permeabile
Sv	= Superficie di vendita
Hu	= Altezza utile
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani

#### Tipi di intervento

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RS	= Restauro scientifico
RRC	= Risanamento conservativo
RE	= Ristrutturazione Edilizia
D	= Demolizione
RAL	= Risanamento delle aree libere
NC	= Nuova costruzione

#### Tipi di intervento non edilizi

MT	= Significativi movimenti di terra
----	------------------------------------

#### Varie

CQAP	= Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
PSAI/Reno	= Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
PTCP	= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGRA	= Piano Gestione Rischio Alluvioni
POIC	= Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali
POC	= Piano Operativo comunale
PSC	= Piano Strutturale Comunale
PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
PRA	= Piano di Riconversione e di Ammodernamento della Azienda Agricola
RUE	= Regolamento Urbanistico-Edilizio
SUE	= Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	= Sportello Unico per le Attività Produttive
VAS	= Valutazione Ambientale Strategica
VIA	= Valutazione Impatto Ambientale

## INDICE

### TAVOLA DI CORRISPONDENZA AI SENSI DELLA D.G.R. 922/2017. 14

### TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI 19

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	19
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio.....	19
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	19
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia.....	20
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	20
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	21
Art. 1.1.7 – Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) e Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) 21	
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito.....	21
Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche.....	21
Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....	22
Art. 1.1.11 - Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.....	22
CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI.....	23
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni (soppresso).....	23
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato (soppresso).....	23
Art. 1.2.3 - Impianto (soppresso).....	23
Art. 1.2.4 – Infrastruttura (soppresso).....	23
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi (soppresso).....	23
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili (soppresso).....	23
Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia.....	23
Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni (soppresso)23	
Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali (soppresso).....	23
Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche (soppresso) 23	
Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione (soppresso).23	
Art. 1.2.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10 (soppresso)23	
CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....	24
Art. 1.3.1 - Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (SCO), rapporto di copertura (IC) (soppresso).....	24
Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma (soppresso) 24	
Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (SP) e indice di permeabilità (Ip) (soppresso).....	24
Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra (soppresso).....	24
Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv) (soppresso).....	24
Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) (soppresso).....	24
Art. 1.3.7 - Variazioni della Superficie utile (SU) e accessoria (SA).....	24
Art. 1.3.8 - Dotazioni minime e massime di Superficie accessoria (SA).....	24
Art. 1.3.9 - Superficie di vendita (SV) (soppresso).....	24
CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	25
Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (STER) e Indice di utilizzazione territoriale (IT) (soppresso) 25	
Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF) (soppresso)25	
Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: sub-ambiti, aree, comparti (soppresso).....	25
Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	25

CAPO 1.5 – TIPI DI INTERVENTO URBANISTICI ED EDILIZI.....	26
Art. 1.5.1 - Tipi di intervento.....	26
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento (soppresso).....	26
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione) (soppresso).....	26
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica (soppresso).....	26
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO) (soppresso).....	26
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS) (soppresso).....	26
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC) (soppresso).....	26
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE) (soppresso).....	26
Art. 1.5.9 - Demolizione (D) (soppresso).....	26
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS) (soppresso).....	26
Art. 1.5.11 – Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) (soppresso).....	26
Art. 1.5.11.bis – Ripristino tipologico (RT) (soppresso).....	26
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL) (soppresso).....	26
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC) (soppresso).....	26
Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR) (soppresso).....	26
Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM) (soppresso).....	26
Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti (soppresso)	27
Art. 1.5.17 – Significativi movimenti di terra (MT) (soppresso).....	27
Art. 1.5.18 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.....	27
Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD) (soppresso).....	27
Art. 1.5.20 – Recupero abitativo dei sottotetti.....	27
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO.....	28
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	28
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	33
<b>TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO</b>	<b>34</b>
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio.....	34
<b>TITOLO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>35</b>
CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	35
Art. 3.1.1 - Infrastrutture per l’urbanizzazione qualità ambientale degli insediamenti.....	35
Art. 3.1.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	36
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi.....	36
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	37
Art. 3.1.4bis - Obblighi in materia di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica..	38
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3c e P3r).....	38
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	40
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	41
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione.	42
CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE.....	42
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde.....	42
Art. 3.2.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico.....	43
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	44
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	44
Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	44
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane.....	45
Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali.....	45

Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	45
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale.....	47
Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	47
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	47
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	49
L'ELABORATO DEL PSC "SCHEDA DEI VINCOLI" PUNTO N.11, RIPISTA PER CIASCUN VINCOLO O PRESCRIZIONE, L'INDICAZIONE SINTETICA DEL SUO CONTENUTO E DELL'ATTO DA CUI DERIVA...	49
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo.....	49
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela (soppresso).....	49
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela (soppresso).....	49
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto (soppresso).....	49
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva (omissis).....	49
Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile (soppresso).....	49
Art. 3.4.7 – Canali di bonifica (soppresso).....	49
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO.....	50
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue.....	50
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	50
Art. 3.5.3 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee.....	50
Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate.....	50
CAPO 3.6 – CIMITERI.....	52
L'elaborato del PSC "Scheda dei vincoli" punto n.11, riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.....	52
Art. 3.6.1 - Cimiteri.....	52
Art. 3.6.2 - Fasce di rispetto cimiteriale (soppresso).....	52
<b>TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>	<b>53</b>
CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI.....	53
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali.....	53
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	53
Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso.....	56
Art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati.....	56
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico (soppresso).....	60
Art. 4.1.6 – Corti coloniche integre nella loro configurazione.....	60
CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC).....	61
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali...61	61
Art. 4.2.1bis – Misure per incentivare la qualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente	61
Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso.....	62
Art. 4.2.3 – Interventi ammessi.....	62
Art. 4.2.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti urbani consolidati (soppresso).....	66
CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR).....	67
Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	67
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE (ASP) E POLI FUNZIONALI (APF).....	68
Art. 4.4.1 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASPn)	68
Art. 4.4.1bis – Misure per incentivare la qualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente	68



Art. 4.4.2 – Destinazioni d’uso.....	69
Art. 4.4.3 – Interventi ammessi.....	70
Art. 4.4.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1.n) (soppresso).....	74
Art. 4.4.5 – Poli Funzionali (APF).....	74
CAPO 4.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE.....	75
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo.....	75
Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo.....	75
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....	76
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale.....	76
Art. 4.6.2 - Interventi previsti e consentiti.....	76
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di mutamento di destinazione d’uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	77
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di mutamento destinazione d’uso di edifici tutelati....	79
Art. 4.6.5 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale.....	80
Art. 4.6.6 – Area per la rilocalizzazione di un’attività di distribuzione di combustibili....	81
Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività espositive, fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili.....	81
Art. 4.6.8 – Attrezzature sportive e ricreative; recinti e ripari per animali.....	82
Art. 4.6.8bis – Area destinata a Cimitero per animali d’affezione.....	82
Art. 4.6.9 – Impianti di produzione energia e impianti per l’ambiente.....	83
Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi.....	83
Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici....	83
Art. 4.6.12 – Accordi di Programma già sottoscritti.....	83
Art. 4.6.13 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito (soppresso).....	83
CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE.....	84
Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	84
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE con demolizione e ricostruzione e/o ampliamento per la residenza degli imprenditori agricoli e per gli usi connessi alle attività agricole.....	84
Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale.....	85
Art. 4.7.4 - Interventi di NC nonché RE con incremento di volume per uso a1: abitazioni.....	85
Art. 4.7.5 - Interventi di NC e RE per uso d1: fabbricati di servizio all’agricoltura.....	86
Art. 4.7.6 - Interventi per uso f2 (attività zootecniche aziendali) e c4 (attività zootecniche industriali).....	86
Art. 4.7.7 - Interventi per uso f3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	87
Art. 4.7.8 - Interventi di NC per uso f4: serre fisse.....	87
Art. 4.7.9 - Interventi di NC per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all’agricoltura.....	87
Art. 4.7.10 – Spandimento di fanghi o liquami.....	87
<b>TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA</b>	<b>89</b>
CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	89

Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni.....	89
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	89
Art. 5.1.3 – Coperture.....	90
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	90
Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta.....	90
Art. 5.1.6 - Depositi di materiali a cielo aperto.....	90
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	91
Art. 5.1.8 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	91
Art. 5.1.9 – Vetrine e serrande.....	91
Art. 5.1.10 – Chioschi ed edicole.....	92
CAPO 5.2 - DISTANZE.....	92
Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura.....	92
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini (soppresso).....	92
Art. 5.2.2bis - Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico.....	92
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1).....	93
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine stradale o attrezzature di interesse pubblico (D2).....	93
Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De).....	94
Art. 5.2.6 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3).....	94
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze.....	95
CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA.....	96
Art. 5.3.1 – Elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia: criteri generali.....	96
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	96
Art. 5.3.3 – Tende e frangisole.....	96
Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari.....	96
Art. 5.3.5 –Targhe.....	98
Art. 5.3.6 – Cancellotti e inferriate.....	98
Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette.....	98
Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi.....	99
Art. 5.3.9 – Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato.....	99
Art. 5.3.10 – Manufatti temporanei stagionali.....	100
Art. 5.3.11. Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi.....	100
<b>TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>	<b>101</b>
CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP).....	101
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti.....	101
Art. 6.1.2 - Composizione e nomina.....	101
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità.....	101
CAPO 6.2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	103
Art. 6.2.1 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	103
Art. 6.2.2 –Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA.....	104
Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata.....	105
Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica.....	106
Art. 6.2.5 – Approvazione e validità dei PUA.....	106
Art. 6.2.6 – Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione (soppresso).....	106
Art. 6.2.7 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA).....	107
CAPO 6.3 – VALUTAZIONE PREVENTIVA.....	108
Art. 6.3.1 – Valutazione preventiva.....	108
Art. 6.3.2 – Rilascio e validità della valutazione preventiva (soppresso).....	108

Art. 6.3.3 – Pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (soppresso)	108
Art. 6.3.4 – Rilascio e validità del pre-parere (soppresso)	108
CAPO 6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC)	109
Art. 6.4.1 – Permessi di Costruire	109
Art. 6.4.2 – Permessi di Costruire in deroga	109
Art. 6.4.3 – Permessi di Costruire – Titoli Abilitativi Convenzionati	109
Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire (soppresso)	110
Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti (soppresso)	110
Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti (soppresso)	110
Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati (soppresso)	110
Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti (soppresso)	110
Art. 6.4.6 - Controllo sui progetti (soppresso)	110
Art. 6.4.7 – Rilascio o diniego (soppresso)	110
Art. 6.4.8 - Contenuti del permesso di costruire (soppresso)	110
Art. 6.4.9 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire (soppresso)	110
Art. 6.4.10 – Permesso di costruire in deroga (soppresso)	110
Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire (soppresso)	110
Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire (soppresso)	110
Art. 6.4.13 – Annullamento del permesso di costruire (soppresso)	110
Art. 6.4.14 – Durata dei termini, proroga e decadenza (soppresso)	110
CAPO 6.5 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)	110
Art. 6.5.1 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)	111
Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA) (soppresso)	111
Art. 6.5.2 –Documenti e procedura (soppresso)	111
Art. 6.5.3 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (soppresso)	111
Art. 6.5.2 – Documenti e procedura della SCIA (soppresso)	111
Art. 6.5.5 – DIA e SCIA riguardanti edifici tutelati (soppresso)	111
Art. 6.5.6 –Altre disposizioni comuni DIA e SCIA (soppresso)	111
Art. 6.5.7– Durata dei termini, proroga e decadenza (soppresso)	111
Art. 6.5.8– Procedura abilitativa semplificata per gli impianti di produzione di elettricità da fonti energetiche rinnovabili (FER)	111
Art. 6.5.9 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT) (soppresso)	111
CAPO 6.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE	112
Art. 6.6.1 – Attività edilizia libera. (Interventi non soggetti a titoli abilitativi)	112
Art. 6.6.2 – Interventi soggetti a Comunicazione	112
CAPO 6.7 – ESECUZIONE DELLE OPERE	113
Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori	113
Art. 6.7.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	113
Art. 6.7.3 – Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico	113
Art. 6.7.4 – Varianti a titoli abilitativi vigenti	114
Art. 6.7.5 - Variazioni minori in corso d'opera (soppresso)	114
CAPO 6.8 – CONCLUSIONE DELLE OPERE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ	115

Art. 6.8.1 - Comunicazione di fine lavori e Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.....	115
Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori e Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità e agibilità parziale.....	115
Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita.....	115
Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia (soppresso).....	115
Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità.....	115
Art. 6.8.6 - Domanda di Certificato di conformità edilizia e segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità parziale.....	115
Art. 6.8.7 - Elenco dei tecnici verificatori (soppresso).....	115
Art. 6.8.8 - Numeri civici dei fabbricati e numerazione interna (soppresso).....	115
Art. 6.8.9 - Certificato di conformità edilizia e agibilità per immobili ante 1942.....	115
CAPO 6.9 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI.....	117
Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il titolo abilitativo e documenti attestanti il titolo	117
Art. 6.9.2 - Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’).....	117
Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato (soppresso).....	118
Art. 6.9.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.....	118
Art. 6.9.5 - Richiesta accertamento di conformità.....	118
Art. 6.9.6 - Prescrizione di abusi edilizi minori (soppresso).....	118
Art. 6.9.7 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	118
Art. 6.9.8 - Dichiarazione di inagibilità.....	118
Art. 6.9.9 - Utilizzazione abusiva.....	119
Art. 6.9.10 - Procedure abilitative speciali.....	119
Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici (soppresso).....	119
Art. 6.9.12 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso di SCIA o CILA.....	119
Art. 6.9.13 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA).....	119
Art. 6.9.14 - Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.....	119
Art. 6.9.15 - Autorizzazione paesaggistica e interventi esclusi.....	119
Art. 6.9.16 - Autorizzazione paesaggistica semplificata.....	120
Art. 6.9.17 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree.....	120
Art. 6.9.18 - Controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati.....	120
Art. 6.9.19 - Procedimento del riesame.....	120
CAPO 6.10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE).....	122
Art. 6.10.1 - Norme generali.....	122
Art. 6.10.2 - Onere di urbanizzazione (U1, U2).....	122
Art. 6.10.3 - Parametrazione degli oneri di urbanizzazione.....	122
Art. 6.10.4 - Scomposizione dell'onere di urbanizzazione.....	122
Art. 6.10.5 - Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione (soppresso).....	123
Art. 6.10.6 - Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione.....	123
Art. 6.10.7 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.....	123
Art. 6.10.8 - Contributo sul costo di costruzione (CC) (soppresso).....	123
Art. 6.10.9 - Contributo sul Costo di Costruzione per la residenza (soppresso).....	123
Art. 6.10.10 - Contributo sul Costo di Costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali (soppresso).....	123

Art. 6.10.11 – Contributo di costruzione per attività manifatturiere ivi comprese quelle agricole svolte da non aventi titolo.....	123
Art. 6.10.12 – Esonero del contributo sul costo di costruzione.....	124
Art. 6.10.13 – Versamento del contributo di costruzione.....	124
Art. 6.10.14 – Sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate.....	124
Art. 6.10.15 – Restituzione del contributo di costruzione.....	124
CAPO 6.11 – SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI.....	125
Art. 6.11.1 – Sanzioni.....	125
Art. 6.11.2 – Modelli di riferimento e fac-simile.....	125
<b>ALLEGATO A</b>	<b>126</b>
<b>REQUISITI TIPOLOGICI DELLE NUOVE STRADE URBANE</b>	<b>126</b>
<b>ALLEGATO B</b>	<b>132</b>
<b>SCHEDE DEI COLORI PER LA TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI</b>	<b>132</b>

**TAVOLA DI CORRISPONDENZA AI SENSI DELLA D.G.R. 922/2017.**

REGOLAMENTO EDILIZIO	RUE	
	Rif. Articoli	Rif. Pagine
<b>PARTE I “PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA”</b>		
a) Definizioni tecniche uniformi (di cui all'Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 922/2017)	Capo 1.2	8
	Capo 1.3	19
	Capo 1.4	27
b) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	Capo 1.5	31
	Capo 1.6	44
c) Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 922/2017)		
c1) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi	Capo 6.4	181
	Capo 6.5	192
	Art. 6.9.1	204
	Art. 6.9.16	224
c.2) requisiti generali delle opere edilizie		
c.2.1) limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini	Art. 1.1.6	12
	Art. 1.4.4	35
	Capo 5.2	154
c.2.2) rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)	Tavole RUE/PSC e Scheda dei Vincoli del PSC	
	Art. 3.3.2	77
	Capo 3.4	84
	Capo 3.6	92
c.2.3) servitù militari		
c.2.4) accessi stradali		
c.2.5) zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	Tavole e Norme PSC e Scheda dei Vincoli del PSC	
	Art. 2.1	54
c.2.6) siti contaminati	Tavole e Norme PSC e Scheda dei Vincoli del PSC	
	Art. 2.1	54
c.3) disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale	Tavole e Norme PSC e Scheda dei Vincoli del PSC	
	Art. 2.1	54
	Capo 4.1	93
c.4) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti		
d) Modulistica edilizia unificata (di cui all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n.	Art. 6.11.2	235

922/2017)		
<b>PARTE SECONDA “DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”</b>		
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>		
<b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</b>		
1. Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello unico per l’edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale	Art. 1.1.7	12
	Capo 6.1	168
2. Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell’aggiornamento della cartografia comunale		
3. Modalità di coordinamento con il SUAP		
<b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</b>		
1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	Art. 6.9.19	224
2. Certificato di destinazione urbanistica		
3. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi		
4. Sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità	Art. 6.9.8	216
5. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	Capo 6.10	225
6. Pareri preventivi	Art. 6.3.1	178
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	Art. 6.6.1	191
8. Modalità e strumenti per l’informazione e la trasparenza del procedimento edilizio		
9. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti		
10. Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili		
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>		
<b>Capo I - Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori</b>		
1. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l’impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.	Art. 6.7.1	203
2. Comunicazioni di fine lavori	Artt. 6.8.1–6.8.2	207-208
3. Occupazione di suolo pubblico	Art. 6.7.3	204
4. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.		
<b>Capo II - Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori</b>		
1. Principi generali dell’esecuzione dei lavori	Art. 6.7.3	204
2. Punti fissi di linea e di livello		
3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	Art. 6.7.3	204
4. Cartelli di cantiere	Art. 6.7.2	203
5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni	Art. 6.7.3	204
6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze		
7. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera	Art. 6.7.3	204
8. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	Art. 6.7.3	204
9. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori		

<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>		
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</b>		
1. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici		
2. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo		
3. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale		
4. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	Art. 4.2.1bis	106
	Art. 4.4.1bis	117
5. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon		
6. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale		
7. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")		
8. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa		
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>		
1. Strade	Allegato al RUE	
	Art. 3.5.3	89
	Art. 3.3.3	78
	Art. 3.3.4	78
2. Portici		
3. Piste ciclabili	Allegato al RUE	
	Art. 3.3.7	
4. Aree per parcheggio	Art. 3.1.3	67
	Art. 3.1.4	68
	Art. 3.5.3	89
5. Piazze e aree pedonalizzate		
6. Passaggi pedonali e marciapiedi		
7. Passi carrai ed uscite per autorimesse	Art. 3.3.8	82
8. Chioschi/dehors su suolo pubblico	Art. 5.1.10	152
	Art. 4.1.4	98
9. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato		
10. Recinzioni	Art. 5.1.5	150
11. Numerazione civica		
<b>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>		
1. Aree verdi	Art. 3.2.1	75
	Art. 3.2.1	76
	Art. 4.1.4	98
2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	Art. 3.2.1	75



3. Orti urbani		
4. Parchi e percorsi in territorio rurale		
5. Sentieri		
6. Tutela del suolo e del sottosuolo	Art. 3.5.1	88
	Art. 3.5.2	88
	Art. 3.5.3	89
<b>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche</b>		
1. Approvvigionamento idrico	Art. 3.1.1	65
	Art. 3.5.2	88
	Art. 3.4.1	84
2. Depurazione e smaltimento delle acque	Art. 3.1.1	65
	Art. 3.4.1	84
3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	Art. 3.1.1	65
4. Distribuzione dell'energia elettrica	Art. 3.1.1	65
	Art. 3.4.1	84
	Art. 3.4.2	84
5. Distribuzione del gas	Art. 3.1.1	65
	Art. 3.4.1	84
	Art. 3.4.3	85
6. Ricarica dei veicoli elettrici	Art. 3.1.4bis	60
7. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	Art. 4.6.9	139
8. Telecomunicazioni	Art. 3.1.1	65
<b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b>		
1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	Art. 5.1.1	148
	Art. 6.9.7	216
2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	Art. 5.1.2	149
	Art. 4.1.4	98
3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	Art. 5.1.4	149
4. Allineamenti		
5. Piano del colore	Allegato al RUE	
6. Coperture degli edifici	Art. 5.1.3	149
	Art. 4.1.4	98
7. Illuminazione pubblica		
8. Griglie ed intercapedini	Art. 5.1.7	151
9. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	Art. 5.1.8	151
10. Serramenti esterni degli edifici	Art. 5.1.9	152
	Art. 4.1.4	98
11. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	Art. 5.1.9	152
	Art. 5.1.13	149
	Art. 4.1.4	98
12. Cartelloni pubblicitari	Art. 5.1.13	149
13. Muri di cinta	Art. 5.1.5	150
14. Beni culturali e edifici storici	Capo 4.1	93
15. Cimiteri monumentali e storici		

16. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	Capo 5.1	148
<b>Capo VI - Elementi costruttivi</b>		
1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	Art. 3.1.3	67
	Art. 3.3.7	81
	Art. 5.2.7	158
2. Serre bioclimatiche		
3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici		
4. Coperture, canali di gronda e pluviali		
5. Strade e passaggi privati e cortili	Art. 3.3.6	81
	Art. 3.3.8	82
	Art. 4.1.4	98
	Art. 4.6.3	131
	Art. 4.6.4	134
6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine		
7. Intercapedini e griglie di aerazione		
8. Recinzioni	Art. 5.1.5	150
	Art. 4.6.4	134
	Art. 4.1.4	98
9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici		
10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza		
11. Piscine	Art. 4.6.8	127
12. Altre opere di corredo agli edifici	Art. 4.6.8	127
	Art. 4.1.4	98
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>		
1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	Art. 6.7.2	203
2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	Art. 6.7.2	203
3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	Art. 6.11.1	225
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</b>		
1. Aggiornamento del regolamento edilizio		
2. Disposizioni transitorie	Art. 1.1.4	11

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

## Capo 1.1 – Disposizioni generali

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

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.

1bis. Ai sensi del comma 2 dell'art. 18-bis della L.R. 20/2000, al fine di assicurare l'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, le presenti Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi sovraordinati e provvedono al recepimento della normativa sovraordinata sopravvenuta esclusivamente attraverso richiami espressi alla stessa, che trova diretta applicazione.

Riferimento. 'Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, L.R. 20/2000) modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010), DGR 994 del 07/07/2014 e DGR 922 del 28/06/2017.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto degli atti normativi sovraordinati e delle indicazioni generali e specifiche del PSC:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura, che non siano già definiti in provvedimenti sovraordinati;
- i tipi d'uso ritenuti ammissibili in ciascun ambito di territorio ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
- le regole riguardanti, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio che non siano già definite in provvedimenti sovraordinati;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio che non siano già definiti in provvedimenti sovraordinati.

3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE. fatte salve le normative di settore e la sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni nazionali o regionali, nonché in generale alla disciplina dell'attività edilizia come definita all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

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

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, prevista dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Urbanistico assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 23/04/2013, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 05/06/1998 e successive modificazioni.

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

1. Il RUE è composto

a) dal presente fascicolo: **RUE - Norme** – comprendente i seguenti Titoli.

- Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;
- Titolo II. Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio;
- Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture
- Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
- Titolo V. Norme sulla qualità urbana
- Titolo VI. Competenze, procedure e adempimenti

b) dal presente fascicolo: **RUE – Allegati** - comprendente:

- ALLEGATO A – Sezioni delle nuove strade di urbanizzazione.
- ALLEGATO B – Schede dei colori per la tinteggiatura degli edifici.

c) dalle seguenti Cartografie del RUE:

- Elaborato Ca.RUE.1.1 Ambiti Urbani e Territorio Rurale in scala 1:10.000,
- Elaborato Ca.RUE.1.1/2 Ambiti Urbani e Dotazioni Territoriali in scala 1:5.000 relativa ai centri urbani,
- Elaborato Ca.RUE.1.3 Disciplina degli Insediamenti Storici in scala 1:1.000 relativa ai centri storici;

2. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, gli allegati di cui al comma 1 possono essere aggiornati con semplice Delibera del Consiglio Comunale.

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

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000.

4. Tutti i permessi di costruire rilasciati e i titoli abilitativi presentati anteriormente alla data di adozione del RUE (29/09/2017) (salvo i casi di cui all'art. 6.5.2 comma 3), sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.

5. In caso di non conformità delle disposizioni del presente RUE con quelle eventualmente emanate dalla Regione Emilia-Romagna, a mezzo di atti di coordinamento tecnico con valore integrativo ed interpretativo delle leggi nazionali e regionali di settore, queste ultime saranno prevalenti.

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

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.

3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

4. I Piani Urbanistici Attuativi PUA (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.

5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE e POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

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

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che il lotto o l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di titolo abilitativo, e ne sia firmata la relativa convenzione..

#### **Art. 1.1.7 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)**

1. Le competenze ed i compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) sono definite dalla specifica disciplina vigente in materia, con particolare riferimento all'art. 5 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., agli artt. 4 e 5 L.R. n. 15/2013 s.m.i., al D.P.R. n. 160/2010, alla L.R. n. 4/2010 e s.m.i.

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

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite nella scheda dei Vincoli. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela sovracomunali prevalgono sempre sulle norme di ambito del RUE e sulle norme del POC.

#### **Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

2. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o sub-ambiti, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.

3. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

#### **Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 1.1.11 - Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PSC e dal RUE viene stabilita come segue:

Ambiti del RUE	Zone omogenee D.M. 02/04/1968
ACS	A
AUC	B
AR	B
APF	B
ASPn	D
ANS (fino ad inserimento in POC)	E
ANS (dopo l'inserimento in POC)	C
ASP_BN (fino ad inserimento in POC)	E
ASP_BN (dopo l'inserimento in POC)	D
Territorio Rurale	E

## **CAPO 1.2 – Definizione degli oggetti edilizi**

Il presente RUE assume le definizioni di cui all' Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art. 16, comma 2, lett. c, LR 20/2000 e L.R. 15/2013 e s.m.i.) (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 e DGR 922 del 28/06/2017 allegato II).

Per il corretto uso delle definizioni uniformate di cui agli articoli seguenti si rinvia alla norma sovraordinata

**Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni (soppresso)**

**Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato (soppresso)**

**Art. 1.2.3 - Impianto (soppresso)**

**Art. 1.2.4 – Infrastruttura (soppresso)**

**Art. 1.2.5 - Manufatti diversi (soppresso)**

**Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili (soppresso)**

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

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione di cui alla Norma UNI 8290 parte I.

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

**Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali (soppresso)**

**Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche (soppresso)**

**Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione (soppresso)**

**Art. 1.2.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10 (soppresso)**

## **CAPO 1.3 – Definizione dei parametri edilizi**

Il presente RUE assume le definizioni di cui all' Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art. 16, comma 2, lett. c, LR 20/2000, L.R. 15/2013 e s.m.i.) (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 e DGR 922 del 28/06/2017).

**Art. 1.3.1 - Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (SCO), rapporto di copertura (IC) (soppresso)**

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

**Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (SP) e indice di permeabilità (Ip) (soppresso)**

**Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra (soppresso)**

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

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

**Art. 1.3.7 - Variazioni della Superficie utile (SU) e accessoria (SA)**

1. Le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di MS, RRC, RE, limitatamente a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

**Art. 1.3.8 - Dotazioni minime e massime di Superficie accessoria (SA)**

1. Negli edifici ad uso prevalentemente residenziale, la SA non può essere superiore al 80% della SU realizzata o di quella in progetto.. La SA localizzata fuori terra e destinata a cantine dovrà essere inferiore a 9 mq/cantina. Le superfici accessorie in quantità eccedente al 80% della SU sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori.

2. Negli edifici ad uso prevalentemente non residenziale, la SA non può essere superiore al 30% della SU realizzata o di progetto.

**Art. 1.3.9 - Superficie di vendita (SV) (soppresso)**



## **CAPO 1.4 – Definizione di termini, parametri e indici urbanistici**

Il presente RUE assume le definizioni di cui all' Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art. 16, comma 2, lett. c, L.R. 20/2000, L.R. 15/2013 e s.m.i.) (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 e DGR 922 del 28/06/2017 allegato II).

**Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (STER) e Indice di utilizzazione territoriale (IT) (soppresso)**

**Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF) (soppresso)**

**Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: sub-ambiti, aree, comparti (soppresso)**

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

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione, ampliamento o demolizione con ricostruzione che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente:

- quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942, ovvero in data antecedente al 01/09/1967 nel caso di edifici sorti in zona agricola.

- l'edificio (o la porzione di edificio, e così anche le superfici utili, le superfici utili lorde, i volumi relativi, computati secondo le definizioni di cui al presente Regolamento) legittimamente realizzato (comunicazione di fine lavori) entro la data di entrata in vigore del Piano Strutturale Comunale.

Perché un edificio possa definirsi "esistente" devono essere inoltre verificate le seguenti condizioni:

a) deve sussistere almeno il 50% dello sviluppo delle sue strutture perimetrali esterne;

b) deve sussistere almeno un elemento della copertura che permetta di individuarne l'altezza.

## **CAPO 1.5 – TIPI DI INTERVENTO URBANISTICI ED EDILIZI**

Il RUE assume le definizioni degli interventi urbanistico-edilizio definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale, in particolare assume le definizioni degli interventi urbanistico-edilizi definite dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia prevale sulle eventuali e difformi disposizioni delle presenti norme.

L' art. 4.1.4 definisce in modo specifico i tipi di intervento edilizio in riferimento ai Centri Storici ed agli Edifici tutelati.

### **Art. 1.5.1 - Tipi di intervento**

1. Le norme del RUE articolano i tipi di intervento ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i.

### **Art. 1.5.2 - Tipi di intervento (soppresso)**

### **Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione) (soppresso)**

### **Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica (soppresso)**

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

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

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

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

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

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

### **Art. 1.5.11 – Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) (soppresso)**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 1.5.18 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 5 della L.73/2010 le opere entro i limiti di cui alle seguenti lettere:

- a) sistemazione di aree a verde privato;
- b) installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- c) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. gazebo e cassette in legno per ricovero attrezzi;
- d) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra <sup>(9)</sup>;
- e) realizzazione di barbecue o forni in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml. 3,00;
- f) realizzazione di piccole fontane e di 'vere' (manufatti esterni di protezione) di pozzi privati.
- g) realizzazione di manufatti temporanei stagionali ai sensi dell'art. 5.3.10.

2. *Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

3. Qualora riguardino edifici nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale gli interventi sono sottoposti al parere della CQAP

4. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare:

- le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
- il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
- i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

5. Nelle more dell'approvazione del "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" si applicano in via transitoria le disposizioni del Capo 5.3.

#### **Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD) (soppresso)**

#### **Art. 1.5.20 – Recupero abitativo dei sottotetti**

1. Il recupero abitativo dei sottotetti è disciplinato dalla L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, e dalle seguenti disposizioni.

2. Al fine di incentivare il recupero sono ammessi anche gli interventi di cui ai commi 2, lettere a), b) e c) e 2 ter, lett. c) dell'art. 2 L.R. 11/1998 e s.m.i. fatte salve le limitazioni di cui al comma seguente.

3. Quanto previsto dal comma 2 ter, lett. c) dell'art. 2 L.R. 11/1998 e s.m.i. non si applica agli edifici tutelati e disciplinati dal Titolo IV, capo 4.1 delle presenti norme. Analogamente quanto disposto dal comma 2, lett. a), b) e c) è ammesso se compatibile con le categorie di tutela di ciascun edificio e fatto salvo quanto disposto dall'art. 4.1.2 comma 17 e 4.1.4 comma 7.

4. In caso di interferenze dell'involucro edilizio con impianti dedicati alla telefonia mobile, la compatibilità dell'uso rispetto al vincolo imposto dagli impianti deve essere verificato in fase di progetto.

## Capo 1.6 – Definizione degli Usi del territorio

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

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi privati pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
- 3bis. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali in cui si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti gli ambiti, in applicazione della L. n. 383 del 07/12/2000 e della L.R. n. 24 del 09/12/2002
4. I raggruppamenti sotto riportati corrispondono alle categorie funzionali di cui al comma 3 dell'art.28 della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 16 luglio 2015, n. 9.5. L'insediamento delle associazioni di promozione sociale di cui alla legge regionale 9 dicembre 2002, n. 34 segue le agevolazioni ed è attuato con i limiti di cui al comma 2 dell'art. 16.
6. Costituiscono attività connesse all'agricoltura anche quelle disciplinate dalla legge 141/2015 per la promozione dell'agricoltura sociale.

#### A) RESIDENZIALE

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

#### B) TURISTICO RICETTIVA

- b1. **Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere). Possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

#### C) PRODUTTIVA

- c1. **Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d).

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

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

- c2. Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali il rimessaggio di macchine agricole per conto terzi.
- c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci. Alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio ai sensi della L.R. 6/2007 e dalla L.R. n. 7 del 27/06/2014. Sono fatte salve ulteriori disposizioni vigenti in materia.
- c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale.** Comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali". Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia.** Comprende gli impianti per i quali è richiesta l'autorizzazione unica.

Non sono considerati entro l'uso c6, e sono pertanto attuabili in via generale in funzione di altri tipi d'uso:

- gli impianti fotovoltaici posti sul tetto degli edifici, o architettonicamente integrati o parzialmente integrati come definiti dal D.M. 19/02/2007 e s.m.i., fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti il patrimonio architettonico di interesse storico culturale;

- gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili per i quali non è richiesta l'"autorizzazione unica".

## **D) DIREZIONALE**

### **Funzioni private di servizio complementari alla residenza**

- d1. Studi professionali e uffici in genere (anche Coworking), attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi d8 e d9 e gli ambulatori fino a 200 mq. di SU.
- d2. Attività culturali; attività espositive, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.**

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, corsi ed esposizioni. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

  - capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- d3. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**
- d4. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- d5. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

**d6. Attività di parcheggio.** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

#### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

**d7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base pubbliche e/o private comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**d7.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**d7.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprende autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**d7.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

**d7.5 Servizi per la coltivazione di orti urbani.** Piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente, destinati alla produzione di fiori, frutta, ortaggi per i bisogni dell'assegnatario e della sua famiglia. Tali aree sono definite da superfici coltivabili, elementi di servizio e/o di protezione/delimitazione.

#### **Funzioni terziarie a forte concorso di pubblico**

**d8. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

**d9. Attività espositive, fieristiche, congressuali.** Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**d10.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso d2; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata fra 150 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

**d10.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso d10.1.

**d11. Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

- d12. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
- d13. Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto.** Comprende le attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art.110 comma 6 del Tulp (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse). L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme tecniche della ZAC. Sono considerati punti di vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati di somministrazione alimenti e bevande sempreché:
- dall'insegna risulti chiaramente la destinazione all'attività di gioco e, l'eventuale riferimento all'attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all'attività di gioco e la superficie ad essa dedicata non superi il 30% della superficie complessiva del locale;
  - l'accesso all'area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l'offerta di gioco;
  - l'area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l'ingresso al locale;
  - l'attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l'erogazione del gioco e non disgiuntamente all'attività di gioco stessa.

## **E) COMMERCIALI**

### **Funzioni commerciali complementari alla residenza**

- e1. Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio (o all'ingrosso senza attività di stoccaggio), alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno.
- e2. Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- e3. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. del 31/03/98, n. 114 e della L.R. n. 12/99 e successive modificazioni.

### **Funzioni commerciali a forte concorso di pubblico**

- e4.1. Medio-piccole strutture di vendita** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. . Si distinguono in:
- e4.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto ;
  - e4.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- e4.2. Medio-grandi strutture di vendita** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq. Si distinguono in:
- e4.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - e4.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- e4.3. Grandi strutture di vendita** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq. Si distinguono in:
- e4.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - e4.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

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

**L'intervento di Realizzazione di 'centro commerciale'**, come definito dal D.Lgs 114/98. è sempre prioritariamente soggetto alla Procedura di Verifica o Screening di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i parte seconda nel rispetto delle procedure di cui alla L.R. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012.

## **D) RURALE**

Sono compresi in questo raggruppamento sia usi strettamente funzionali alle esigenze delle attività agricole o per attività connesse (ai sensi della normativa vigente in materia), sia usi extra-agricoli (f5, f6, f8), tuttavia compatibili con la collocazione in territorio rurale.

- f1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola
- f2. Allevamenti di animali di tipo aziendale,** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.  
  
Nei casi previsti dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. e L.R. n. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012 la realizzazione di allevamenti è assoggettata alla procedura di screening o VIA e pertanto il provvedimento finale sostituisce il titolo edilizio (punto 26 parte seconda Titolo III del D.Lgs 152/2006).
- f3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,** di tipo aziendale o interaziendale.
- f4. Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- f5. Strutture di commercio, allevamento, addestramento e custodia di animali d'affezione, centri di custodia e di recupero e strutture veterinarie.** Sono comprese in questo uso le strutture di cui all'art. 5 e 8 della L.R. 5/2005 e s.m.i. secondo le definizioni ivi contenute, nonché le strutture veterinarie come definite all'art. 1 dell'Allegato A alla DGR 1584/2005. **Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 15 capi 'equivalenti' (U.B.A. o U.G.B.)
- f6. Attrezzature sportive – ricreative compatibili con il territorio rurale.** Sono compresi in questa categoria gli impianti per la pratica sportiva all'aria aperta caratterizzati da strutture a raso e limitate esigenze di spazi coperti, quali i maneggi e le strutture per il turismo equestre, i laghetti per la pesca sportiva, gli spazi per il tiro con l'arco e simili, qualora non connessi con aziende agricole (altrimenti ricompresi nel tipo f7).
- f7. Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia, comprese le attrezzature e spazi per lo svolgimento di attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2009 e s.m.i.
- f8. Servizi di giardinaggio,** attività di manutenzione del verde pubblico e privato, **servizi di fornitura** (per commessa o per noleggio), rimessaggio e manutenzione **di macchine agricole e macchine movimento terra.**

Oltre alle categorie funzionali di cui sopra il RUE elenca di seguito ulteriori usi del suolo costituiti generalmente da infrastrutture per l'urbanizzazione e dotazioni ecologico-ambientali.

#### **G) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO, DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI**

- g1. Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- g2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- g3. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- g4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- g5. Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- g6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.



- g7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi. Sono altresì compresi in questa categoria i cimiteri per animali d'affezione di cui al comma 3, art. 7 della L.R. 19/2004 e s.m.i.
- g8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- g9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- g10. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- g11. Opere per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

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

1. L'uso in atto nell'immobile o dell'unità immobiliare è definito secondo quanto previsto dall'art. 28 della L.R. 15/2013.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso f1 o f2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

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

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

1. Il PSC riporta, negli elaborati Ca.PSC.2.1 e Ca.PSC.2.2 e nella Scheda dei Vincoli l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio.

2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nella Scheda dei Vincoli e nel Titolo 2 delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.

3. I seguenti ulteriori elementi oggetto di tutela sono individuati nelle Tavole del RUE:

- edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela;
- corti coloniche integre nella loro configurazione.

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.

4. Le tavole del RUE, oltreché il PSC, riportano le fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nella Scheda dei Vincoli e nel Titolo III del RUE.

## TITOLO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### Capo 3.1 – Dotazioni degli insediamenti

#### Art. 3.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione qualità ambientale degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria) gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti così come definito dall'art A-23 della L.R. 20/2000.

1bis. Qualità ambientali degli insediamenti e relative prescrizioni di carattere generale:

- per tutte le trasformazioni che estendono l'agglomerato servito da rete fognaria pubblica dovrà essere richiesta, a cura dell'amministrazione comunale, la modifica della perimetrazione dell'agglomerato urbano interessato nei casi di ampliamenti e/o modifica delle previsioni di attuazione dei lotti individuati dalla variante, le reti fognarie ed i sistemi di trattamento privati, anche se esistenti, dovranno essere rivalutati ed adeguati in considerazione delle nuove pressioni e/o degli Abitanti Equivalenti di progetto. Restano comunque salvi gli eventuali obblighi in materia di gestione quali-quantitativa delle portate di acque meteoriche.
- Tutti gli edifici residenziali ed i luoghi e/o le aree in cui è prevista la permanenza di persone per periodi superiori a 4 ore, interne (edifici) ed esterne (aree di sosta e aree gioco attrezzate); dovranno essere collocati al di fuori delle DPA degli elettrodotti, la cui estensione deve essere dichiarata dal Gestore. Alla richiesta del titolo edilizio dovrà essere pertanto allegata una specifica dichiarazione sottoscritta dalla proprietà dell'area nonché dal gestore dell'attività.
- In caso di interferenze con impianti dedicati alla telefonia mobile, la compatibilità delle costruzioni rispetto al vincolo imposto dagli impianti sarà da verificarsi in fase di progetto.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che il lotto o l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; oppure sistemi alternativi di depurazione delle acque reflue conformi alla normativa tecnica regionale. Si dovrà dare priorità all'allacciamento alla pubblica fognatura verificando l'obbligatorietà all'allacciamento così come indicato agli artt. 36-37 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

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

3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:

- strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero , in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'autorità preposta.

### Art. 3.1.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva così come definito dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE (Ca.RUE.1.1/2), insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

3. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: d7.1, d7.2, d7.3, d7.4 e d7.5.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, c6 limitatamente agli impianti fotovoltaici, g1, g3, g5, g8, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: e2 (pubblici esercizi) e e9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

4. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto e/o progetto di opera pubblica.

5. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi:

- a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (simbolo **AS**);
- b) zone per attrezzature religiose (simbolo **ARel**)
- c) zone per verde pubblico (simbolo **V**)
- d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**)
- e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**)

Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

6. Interventi consentiti

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché il mutamento d'uso nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi RE e NC, nel caso di aree non di proprietà comunale, si applicano i seguenti limiti di intervento:

- UF max = 0,5 mq/mq., elevato a UF = 0,8 mq/mq limitatamente alle attrezzature religiose;
- NP max = 3
- IC max = 50%.

### Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

- A) **parcheggi pubblici (P)**, di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),
- B) **parcheggi privati pertinenziali**;
  - di uso riservato (P3r);
  - di uso comune e condominiale (P3c);

2. I **parcheggi pubblici** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.

3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I

parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.

5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati pertinenziali.

7. I ***parcheggi privati pertinenziali*** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8. I parcheggi privati pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta entro un raggio di 500 m (raggio di accessibilità pedonale), purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

9. I parcheggi privati pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi privati pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC o in specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge.

10. In relazione a determinati usi, i parcheggi privati pertinenziali possono essere (in tutto o in parte) di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

11. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico d6).

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

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati pertinenziali, ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a 2,5x5 ml, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a 3x10 ml nonché quello di posto moto non inferiori a 1x2,50 ml.

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. Nella realizzazione delle aree a parcheggio occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico. Nei parcheggi a raso si dovrà curare l'ambientazione attraverso un uso il più possibile esteso degli elementi verdi, massimizzare la permeabilità quando le caratteristiche lo permettano, e senza rischi per le falde acquifere,

articolare l'impianto con zone d'ombra. Al fine di mitigare il fenomeno dell'isola di calore, oltre all'impianto del verde, i parcheggi dovranno essere, preferibilmente, orientati per sfruttare al meglio l'ombreggiamento delle piante e dovrà essere preferito l'uso di pavimentazioni con proprietà di riflessione solare elevata.

5. I parcheggi privati pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli. Negli interventi di nuova costruzione negli ambiti per nuovi insediamenti, dove le condizioni idrogeologiche lo consentano senza interferire con la falda, vanno obbligatoriamente realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati.

6. Le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

7. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette, nonché spazi di parcheggio per motocicli nella misura del 10% di posti moto rispetto a quelli destinati ai posti auto.

#### **Art. 3.1.4bis - Obblighi in materia di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.**

1. In recepimento del comma 1-ter e seguenti dell'art. 4 del DPR 380/2001, D.Lgs 257/2016, dell'art. 17-quinquies del D.L. 83/2012 e della Legge 134/2012, in tutti i nuovi parcheggi pubblici, e in quelli pertinenziali relativi ad interventi di NC (o RE comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio) di edifici a destinazione non residenziale con SU superiore a 500 mq, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima:

- di un punto di ricarica ogni 10 posti auto o frazione nei parcheggi con 10 o più posti auto, siano essi coperti o scoperti;

- di un punto di ricarica per ogni autorimessa chiusa o box-auto privato, o parcheggio di dimensione inferiore ai 10 posti auto.

2. Ogni spazio a parcheggio coperto o scoperto e ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno, dovranno essere dotati di idonea predisposizione atta a permettere l'installazione di idonee infrastrutture elettriche atte a consentire la connessione di almeno una vettura.

3. Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali. E' prescritto di estendere la norma anche agli edifici residenziale al di sotto delle 10 unità immobiliari (qualora risulti tecnicamente fattibile).

4. Relativamente ai parcheggi pubblici con dimensione superiore a 40 posti auto dovrà essere prevista la realizzazione di un punto per la ricarica di un posto auto ogni 20 posti auto, sono fatte salve eventuali prescrizioni del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e della convenzione del titolo abilitativo.

5. Parte di eventuali monetizzazioni degli oneri di urbanizzazione devono essere utilizzati per la realizzazione di punti di ricarica in aree pubbliche.

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

1. In tutti gli interventi edilizi NC devono essere realizzati parcheggi privati pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).

3. Negli interventi di ampliamento di edificio preesistente le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare è richiesto un posto auto per alloggio.

7. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.

8. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi privati pertinenziali nella misura minima prescritta.

9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

#### **TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (P3C + P3R) IN RELAZIONE AGLI USI**

- usi **a1, a2** non meno di un posto auto ogni 35 mq di SU e comunque non meno di 2 posti-auto per ogni unità immobiliare di estensione maggiore di 50 mq. Nel caso di frazionamenti di unità abitative è richiesto un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa ricavata. Nelle nuove costruzioni (NC), ad esclusione di destinazioni a Co-Housing (insediamenti abitativi composti da alloggi privati corredati da ampi spazi coperti-scoperti destinati all'uso comune e alla condivisione tra i cohousers), almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni NC di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi è prescritto l'obbligo per i posti disabili nel numero sufficiente a rispettare la Legge 13/89 e relativo DM 236/89. Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali al di sotto dei minimi suindicati.

- usi **e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5, d7.1, d7.2:**

1 p.a. ogni 35 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.

- usi **e4.1, e4.2 e4.3:**

i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

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

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

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

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

- usi **d8, d9, d11, d12:**

1 p.a. ogni 25 mq. di SU. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c. Ad esclusione delle RSA, Case Protette e di Cura per le quali è previsto 1 p.a. ogni 35 mq. di SU.

- usi **d10.1, d10.2:**

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;

- 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;

Tutti posti auto devono essere di tipo P3c.

- usi **c1, c3, c2, g2, g6**:

1 posto auto ogni 60 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi **b1, b2**:

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.

- uso **b3**:

numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli usi d6, e3, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7 f8, c4, c5, c6, d7.3, d7.4, g1, g3, g4, g5, g7, g8, g9, g10 e g11 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali.

10. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, sono ammesse dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui ai commi precedenti ai sensi del punto 5.2.5 della D.C.R. n.1253/99 e s.m.i.

#### **Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi che comportino aumento della SU, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "DT", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree DT per ogni 100 mq. di SU interessata dagli interventi di NC ovvero ogni 100 mq. della sola SU in aumento nel caso di interventi che comportino aumento SU

3. **Negli interventi edilizi diretti** NC non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq. di SU, sono fissate come segue:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5),:

- P1 = 15 mq

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi e4.1, e4.2, e4.3, d8, d9, d10.1, d10.2, d11, d12, b1, b2, b3):

- P1 = 40 mq;

- DT = 60 mq

c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3),:

- P1 = 10 mq

Per gli usi d6, e3, c4, c5, c6 e per tutti gli usi 'f' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi d7.1, d7.2, d7.3, d7.4 e le funzioni da g1 a g11 in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

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

a	a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5	e4.1, e4.2,	c1, c2, c3	d6, c4, f
da				



a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5	NO	SI	NO	NO
e4.1, e4.2, e4.3, d8, d9, d10.1, d10.2, d11, d12, b1, b2, b3	NO	NO	NO	NO
c1, c2, c3	SI	SI	NO	NO
d6, c4, f	SI	SI	SI	NO

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

5. **Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA**, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di SU:

- a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5):
  - $P1 + DT = 100$  mq, di cui P1 almeno 15 mq;
- b) Per gli usi direzionali, commerciali al dettaglio e alberghieri e assimilabili (e4.1, e4.2, e4.3, d8, d9, d10.1, d10.2, d11, d12, b1, b2, b3):
  - $P1 = 40$  mq;
  - $DT = 60$  mq.
- c) Per gli usi di tipo produttivo e commerciale all'ingrosso (usi c1, c2, c3):
  - $P1 + DT = 15\%$  della STER.

Per gli usi d6, e3, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f8, c4, c5, c6 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni d7.1, d7.2, d7.3, d7.4 e le funzioni da g1 a g11 in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree DT e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SU che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere ammessi interventi edilizi o mutamento di destinazione d'uso che nel complesso del comparto determinino il superamento di tale quota massima.

7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 ml.
3. I parcheggi pubblici P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.
4. Le aree DT, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, ovvero, in assenza di questo, secondo le norme del successivo Capo 3.2, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

5. Non sono computabili come DT le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie. Tali aree, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree DT per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile di Area.

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

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (DT) inferiore a 200 mq., il Responsabile del procedimento accetta la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Ulteriori casi per la monetizzazione delle aree sono definiti dall'art. A-26 comma 7 della L.R. 20/2000 s.m.i. e ai punti 5.1.2 e 5.1.3 della D.C.R. n.1253/99 e s.m.i.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

### **CAPO 3.2 – Salvaguardia e formazione del verde**

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

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente regolamento sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il Regolamento del verde.
2. Gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm. 20 e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro di cm. 15, rilevati a cm. 100 dal suolo, devono essere conservate, sempreché non costituiscano pericolo per persone e/o cose. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione.
4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.
5. Tutti i progetti di NC e RE (con demolizione e ricostruzione) devono comprendere il progetto del verde.

6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa autorizzazione del Responsabile del servizio ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

7. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere, salvo percentuali diverse prescritte nelle aree ricadenti nelle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pianura (artt. 5.2 e 5.3 del PTCP).

8. La SP di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di:

- un albero ad alto fusto, se è inferiore a 100 mq.;
- un albero d'alto fusto ogni 100 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è compresa fra 100 e 800 mq.;
- un albero d'alto fusto ogni 200 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è superiore a 800 mq.

9. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).

10. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RE (nel caso di demolizione e ricostruzione) è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati.

11. Nella tavola Ca.RUE.1.2 sono individuate le aree verdi esistenti e di progetto così distinte:

- aree verde pubblico (V);
- area a verde sportivo (VS);
- aree verdi di completamento alle infrastrutture (Vi);
- aree verdi per dotazioni ecologiche (Vdot).

### **Art. 3.2.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, scarpate stradali, ecc.).

2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.

3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere un piano di manutenzione dell'impianto.

4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.

## Capo 3.3 – Infrastrutture per la mobilità

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

1. **Usi ammessi:** d7.3, g1, g3; sono inoltre ammissibili gli usi e3, g5, g8 nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso g2 è disciplinato dal successivo art. 3.3.5.

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

2. **Tipi di intervento consentiti:** tutti.

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

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale (si veda anche l'Allegato 'C'), eventualmente maggiorata secondo le direttive dell'art. 12.9 del PTCP. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto stabilita dal suddetto Regolamento.

Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria fermo restando l'acquisizione di deroga da parte dell'Ente proprietario della ferrovia.

Nel caso la sede stradale sia stata oggetto di interventi di modifica o ampliamento non risultanti nella cartografia del RUE, a seguito di un atto di variazione catastale che conformi il Catasto allo stato effettivo dei luoghi la fascia di rispetto si intende modificata di conseguenza e ridefinita a partire dal nuovo limite catastale della sede stradale, senza che ciò comporti variante al RUE.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi g1, g3, g5, d7.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario è ammesso l'uso c6, nonché l'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili non considerati entro l'uso c6 (ossia non soggetti ad autorizzazione unica), nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa regionale in materia di localizzazione e tipologia degli impianti (DAL n. 28 del 2010 e n. 51 del 2011) fermo restando l'acquisizione del parere favorevole dell'Ente proprietario.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di dotazioni ecologiche (es. barriere antirumore), verde di arredo, verde privato, a parcheggi pubblici e privati, fermo restando l'acquisizione del parere favorevole dell'Ente proprietario.

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

a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.6;

b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.7.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti, nel rispetto della normativa dell'ambito in cui ricadono, sono consentiti interventi di MO, MS, RS, RRC, D, sono consentiti inoltre interventi RE o di ampliamento purché non venga modificata la distanza dalla sede stradale (o ferroviaria) e non venga modificata la sagoma del fronte o dei fronti prospicienti la strada (o la ferrovia) aumentandone la larghezza o l'altezza. Ampliamenti per sopraelevazione sono eventualmente ammessi previo nulla osta dell'ente proprietario dell'infrastruttura.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC e RE in deroga alla fascia di rispetto, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso g2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5..

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

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

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, il D.M. 27/07/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle schede grafiche contenute nell'Allegato 'C'.

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

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.

3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:

- a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
- b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
- c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

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

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni circolare n. 254908 del 20/10/2011 'Rete di distribuzione carburanti per autotrazione. Localizzazione degli impianti. Indicazioni operative');
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto Ministeriale del 29/11/2002;
- della L. 27/2012 (art. 17), conversione in legge del D.L. 1 del 24/01/2012 'Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività';
- delle norme seguenti.

2. La realizzazione di nuovi impianti e/o ampliamenti può avvenire per intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire) subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati nelle aree:

- poste al di fuori dei centri abitati, ai sensi del codice della strada,
- poste al di fuori del territorio urbanizzato così come definito dal PSC,
- poste all'interno delle fasce di rispetto stradale,
- poste in zone classificate come: territorio rurale, aree per servizio alla mobilità, aree di ambientazione stradale e Asp.

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

- fasce di tutela fluviale,
- fasce di pertinenza fluviale;
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
- zone di tutela naturalistica,
- sistema forestale,
- aree ad alta probabilità di inondazione,
- visuali di pregio dalla viabilità verso il paesaggio agricolo
- zone di tutela della struttura centuriata,

### 3. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono. Qualora siano collocati all'interno del Territorio urbanizzato la realizzazione di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria è subordinata al fatto che la loro collocazione sia considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario

### 4. Parametri edilizi

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- nei soli impianti di nuova realizzazione: SF min. = 4.000 mq., elevata a 5.500 mq. per gli impianti policarburanti.
- nei soli impianti di nuova realizzazione: SP min. = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - > nel territorio urbanizzato: m. 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m. 3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.
- devono essere osservate le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa specifica per le linee ferroviarie e le linee elettriche.

5. Negli impianti sono ammesse le destinazioni d'uso complementari di cui alla normativa di settore vigente;

6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste dall'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (N.C.d.S.) ed all'art. 60 e 61 del relativo Regolamento.7. Mitigazione degli impatti.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

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

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

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

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

1. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm.
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.

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

1. L'apertura di nuovi passi carrabili e di accessi alla strada o la modifica di quelli esistenti è sottoposta ad autorizzazione del Comune.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. L'apertura di nuovi passi carrai o accessi può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.4 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in

attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.

5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" e successive modificazione. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombamento di scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione di spallette in cls o simili, realizzazione di rampe, ecc., è necessario il relativo titolo abilitativo.



## **Capo 3.4 – Reti e impianti tecnologici**

L'elaborato del PSC "Scheda dei vincoli" punto n.11, riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

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

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

### **Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela (soppresso)**

### **Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela (soppresso)**

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

### **Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva (omissis)**

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

### **Art. 3.4.7 – Canali di bonifica (soppresso)**

## **Capo 3.5 – Regolamentazione e tutela delle acque e del suolo**

### **Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue**

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal Regolamento del Gestore del Servizio Idrico Integrato. Nelle situazioni in cui non sia possibile il convogliamento in pubblica fognatura si deve fare riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
2. Fatte salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura viene autorizzato dal SUAP con Autorizzazione Unica Ambientale di cui al DGR 59/2013

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

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere gestite secondo l'ordine di priorità indicato dalla normativa regionale vigente (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006) , ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; e l'applicazione dell'art. 20 del PSAI.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.
4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee è subordinato all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda acquifera.
5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici competenti, nonché il titolo abilitativo per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici regionali competenti.
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 mc per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole, espresso sulla base di un'idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

### **Art. 3.5.3 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee**

1. Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee si applicano le disposizioni di cui alla Scheda dei Vincoli del PSC.

#### **Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ai requisiti definiti all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

2. Il riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate è soggetto alla disciplina di cui all'art. 49 comma 1-ter della legge 27/2012 e dal successivo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120.

## Capo 3.6 – Cimiteri

L'elaborato del PSC "Scheda dei vincoli" punto n.11, riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

### Art. 3.6.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi, così come previsto dalla L.R. 19/2004 e s.m.i. Usi ammessi: g7; e3 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale e d1 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente all'attività di onoranze funebri.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto di:

- H max = ml. 7,00.

### Art. 3.6.2 - Fasce di rispetto cimiteriale (soppresso)

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

### **Capo 4.1 – Centri storici ed edifici tutelati esterni ai centri storici**

#### **Art. 4.1.1 – Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.

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

2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.

3. Nell'ambito del centro storico:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 1.5.18 può contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico; In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tale Regolamento, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate dagli indirizzi di cui al seguente art. 4.1.4.

5. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:

- dall'elaborato Ca.RUE.1.3 del RUE;
- dalle norme del presente Capo del RUE.

6. Per tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, sono disponibili inoltre presso il SUE e/o consultabili on line sul SIT comunale le schede di rilevazione che hanno condotto all'apposizione della tutela. Gli interventi edilizi relativi a tali edifici devono tenere conto delle indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda; la scheda potrà inoltre costituire elemento per la valutazione della correttezza dell'intervento proposto da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

7. Su tutti gli edifici di interesse storico architettonico sottoposti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.) sono comunque sempre ammessi gli interventi di qualsiasi tipo autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e paesaggistici anche se non conformi alla categoria definita dal presente RUE.

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

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. 4.1.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, richiamati al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. **Categoria 1**

comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

3. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

4. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

5. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS e RS. L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:

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

6. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, posti auto scoperti e nuovi vani interrati, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico, fatto salvo il nulla osta della competente soprintendenza per gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°.

## 7. **Categoria 2:**

comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

### 8. **Sottocategoria 2.A**

comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

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

### 10. **Sottocategoria 2.B:**

comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

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

Sulla base di adeguata documentazione di rilievo dello stato di fatto (che metta in evidenza la precaria stabilità strutturale del fabbricato e/o eventuali criticità di tipo acustico e/o ambientale che possono mettere a rischio la salute umana), il Consiglio Comunale, previo parere della CQAP, può deliberare l'ammissibilità anche degli interventi:

- RE limitatamente alla Demolizione con fedele Ricostruzione e mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio.
- di cui all'art. 4.6.3 commi 6 e 7 purché l'intervento preveda una fedele Ricostruzione con mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e sia attuato tramite Permesso di Costruire.

## **12. Sottocategoria 2.D:**

comprende edifici di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, prevalentemente di tipologia non abitativa (stalle, fienili...), ancora almeno in parte conservati nel loro assetto originario, che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

13. Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai;
- il restauro e il ripristino dei fronti, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; nelle stalle-fienile (barchesse) è ammessa la chiusura con tamponature del vano fienile sopra la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura o trapanamento dei porticati laterali;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

14. I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS e RRC.

Sulla base di adeguata documentazione di rilievo dello stato di fatto (che metta in evidenza la precaria stabilità strutturale del fabbricato e/o eventuali criticità di tipo acustico e/o ambientale che possono mettere a rischio la salute umana), il Consiglio Comunale, previo parere della CQAP, può deliberare l'ammissibilità anche degli interventi:

- RE limitatamente alla Demolizione con fedele Ricostruzione e mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio.
- di cui all'art. 4.6.3 commi 6 e 7 purché l'intervento preveda una fedele Ricostruzione con mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e sia attuato tramite Permesso di Costruire.

## **15. Categoria 3:**

La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico; è articolata nelle seguenti sottocategorie.

### **16. Categoria 3.A:**

La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e dell'ambiente, e presentano elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; comprende inoltre unità edilizie del centro storico di costruzione moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

17. Gli interventi devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove bucatore o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti; sono

ammesse inoltre tamponature di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;

- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In applicazione del comma 2 ter dell'art. 2 L.R. 11/1998, come modificata dalla L.R. 5/2014, i sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernai a raso o, solo sulle falde non visibili da spazi pubblici, terrazzini incassati, con esclusione di abbaini sopraelevati.

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

18. Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi:

- MO; MS e RRC

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

1. Nei centri storici sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d6, e3, d12, b1, d7.1, d7.2, d7.3, d7.4, g1, g3, g8.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data del 14/01/2009, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- d4, d5, e4.1, d8, d10.1, d11, g2, g6.

2. Nell'elaborato cartografico Ca.RUE.1.3 del RUE sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso g1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi 'g').

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

4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della CQAP.

#### **Art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.

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

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali. Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile.

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



Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in categoria di tutela **1** e **2**, di cui al precedente art. 4.1.2, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

#### **4. Coperture**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento di materiali diversi se pre-esistenti.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

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

#### **5. Collegamenti verticali**

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

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o fronti minori, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

#### **6. Aperture**

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici di categoria **1** e negli edifici di altre categorie, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

L'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porta-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di intervento), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo del fronte dell'edificio.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline, pergolati o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata, ad esclusione degli edifici di categoria 3A.

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

Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio,

esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili e nel numero massimo strettamente necessario illuminino ventilante; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (passo uomo).

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

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in categoria di tutela **3** laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. Sulla base del parere della CQAP ad esclusione di quelli di categoria 1 vincolati dalla Sovrintendenza. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina,

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura.

Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2 e 3**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

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

## **9. Infissi esterni e vetrine.**

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

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

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, nel caso di interventi che superano la manutenzione straordinaria, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con infissi di tipo tradizionale.

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

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

## **10. Pavimentazioni**

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

Le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) e degli spazi esterni agli edifici tutelati dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

## **11. Spazi scoperti e aree a verde**

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

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, così come normato all' art. 5.3.9

## **12. Elementi decorativi**

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

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

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

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

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

## **14. Aree di pertinenza.**

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaitura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

## **15. Fabbricati accessori.**

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

## **16. Manufatti tecnologici.**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

## **17. Recinzioni**

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da essenze arbustive compatibili con il territorio rurale e con uno sviluppo minimo almeno pari all'altezza della recinzione, con eventuale rete metallica interposta, priva di cordolo di base e non ombreggiante, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo delle essenze arbustive, alta al massimo m. 1,80. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con essenze arbustive.

## **18. Elementi architettonici isolati.**

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

#### **19. Oratori privati.**

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

#### **20. Uso degli spazi pubblici nei centri storici**

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali.

### **Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico (soppresso)**

#### **Art. 4.1.6 – Corti coloniche integre nella loro configurazione**

1. negli elaborati cartografici Ca.RUE.1.1-2 del RUE sono individuate con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici tutelati, e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).

All'interno di tali corti non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata.

2. Nelle corti coloniche integre - ricomprese negli "Ambiti di particolare persistenza delle relazioni morfologiche e percettive fra strutture dell'insediamento storico" (art. 4.1 della Scheda dei Vincoli e Tavola Ca.PSC.2.1) - non sono ammesse recinzioni di alcun tipo che suddividano lo spazio unitario della corte. E' ammessa esclusivamente una recinzioni di essenze arbustive attorno all'intera corte ai sensi dell'art. 4.1.4 comma 17.

## Capo 4.2 – ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC)

### Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” (AUC) sono articolati nelle cartografie del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani:

- **Auc1:** ambiti urbani consolidati di centralità urbana: tessuti, di norma di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.

*Obiettivi:* riqualificare i principali assi o nodi di animazione urbana e commerciale.

- **Auc2:** ambiti urbani consolidati saturi: tessuti, di norma di impianto non recente, da non addensare in quanto presentano, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc.), o in quanto sono caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.

*Obiettivi:* conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, consolidare l'impianto urbano e, in relazione ai limiti di funzionalità urbanistica sostanzialmente non recuperabili, evitare incrementi significativi della densità edilizia, pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

- **Auc3:** ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento di cui si intende confermare l'impianto urbano, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.

*Obiettivi:* mantenere l'impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel POC e/o Piano Attuativo che ha generato l'insediamento.

- **Auc4:** ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa.

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

- **Auc5:** ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei nuclei minori.

*Obiettivi:* evitare trasformazioni dell'impianto urbano, evitare incrementi della densità edilizia pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

2. Gli ambiti Auc1, Auc2, Auc3, Auc4 e Auc5 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo. Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale, ivi ricompresi, sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1.

3. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:

- a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2;
- b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

### Art. 4.2.1bis – Misure per incentivare la qualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente

1. In tutti gli ambiti Auc, in sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di edifici di Nuova Costruzione (NC) e di Ristrutturazione Edilizia (RE) rilevante, come definita all'art. 5 comma 3 dell'Allegato alla DGR 967/2015, si applica il bonus volumetrico del 5% ivi previsto.

2. In tutti gli ambiti Auc l'incremento, anche oltre ai limiti della SU e UF max di cui agli articoli successivi (al fine di favorire la rigenerazione edilizia, il recupero e riuso funzionale e il miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche del patrimonio edilizio esistente) è consentito in caso di Ristrutturazione Edilizia (RE), anche con successiva NC, di edifici esistenti e sono ammessi con le seguenti modalità di intervento e limiti di SU di progetto:

- intervento edilizio diretto fino a una SU max di progetto inferiore a 1.000 mq;
- Titolo Abilitativo convenzionato di cui all'art. 6.4.3 per SU di progetto compresa tra 1.000 mq e 4.000 mq;

Tramite POC è comunque possibile programmare interventi con queste finalità anche per SU superiori a 4.000 mq o anche in deroga ai parametri e limiti di cui ai successivi articoli.

L'utilizzo delle suddette misure premiali consente di realizzare un numero di piani max (NP max) uguale a 6 nel Capoluogo/Villanova e 4 nelle frazioni.

Il Comune verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali proposti in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in difformità con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n.23 con modifiche e integrazioni alla normativa in materia edilizia apportate dal D.L. n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L.164/2014 (c.d. 'Sblocca Italia').

3. In tutti gli ambiti Auc, qualora un edificio preesistente venga complessivamente riqualificato dal punto di vista energetico e tale intervento contempli anche l'organica riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest, l'eventuale incremento di SU determinato dalla chiusura a vetrate di logge o balconi preesistenti è ammesso anche in deroga agli indici edilizi massimi previsti negli articoli successivi.

4. In tutti gli ambiti Auc, al fine di incentivare l'installazione di impianti a fonti rinnovabili (ad es. solare-fotovoltaico), è ammessa la realizzazione di tettoie per la copertura di posti auto. La superficie definita dalla tettoia-pergolato quale extra indice si considera 'premio incentivante' anche in deroga alle disposizioni di cui all'art.5.3.9.

5. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "SU preesistente" o alla "H" preesistente" o alla "IC preesistente", si intende quella in essere alla data del 14/01/2009.

#### **Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso**

1. Negli **ambiti Auc** sono previsti in generale le seguenti destinazioni d'uso:

- a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d5, d6, d7, d11, e4.1, b1, b2, g1, g3, g5 ove ammesso, g6.

2. Sono considerati inoltre ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, negli ambiti Auc1, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- d8, d10.1, d12.

Negli **ambiti Auc1** sono esclusi gli usi a1 e a2 nei piani terra degli edifici che si affacciano sul fronte stradale.

#### **Art. 4.2.3 – Interventi ammessi**

1. **Ambiti Auc1**

*Tipi di intervento edilizio ammessi:*

**A)** Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; negli altri casi:

**B)** non sono ammessi interventi di NC salvo quando si tratti di ampliamento di cui alle lettere C) D) e E).

**C)** sono ammessi interventi di NC per ampliamento limitatamente all'uso a1 (residenziale) e2 (pubblici esercizi) per un massimo del 30% della SU esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione (per il solo uso e2) di una convenzione che preveda l'obbligo di non mutamento di destinazione d'uso per 10 anni.

**D)** sono ammessi interventi di RE (demolizione e ricostruzione parziale) senza incremento della SU.

**E)** sono ammessi interventi di NC/RE (completa demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = SU preesistente + 30%

- IC max = 60% della SF (o = IC preesistente se superiore),

- Per gli edifici prospicienti gli assi commerciali principali (via Tosarelli e via Nasica entro il perimetro del territorio urbanizzato di Castenaso e Villanova) è obbligatoria la previsione di destinare la SU del piano terra per destinazioni commerciali, uffici, studi professionali e pubblici esercizi determinando inoltre un miglioramento degli spazi pubblici antistanti.

**F)** per gli edifici realizzati dopo la data di approvazione del RUE (14/01/2009), gli interventi di MS, RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SU.

## 1bis. **Disposizioni particolari**

### 1. **Ambito Auc1 (Salvaguardia della destinazione a cinematografo)**

La dove è in essere un destinazione a cinematografo, questa non può essere modificata fatte salve specifiche disposizioni del POC.

### 2. **Ambiti Auc2**

*Tipi di intervento edilizio ammessi:*

**A)** sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE senza ampliamento, D, a prescindere da parametri urbanistici.

**B)** non sono ammessi interventi di NC salvo quando si tratti di ampliamento di cui alle lettere C) D) e E);

**C)** sono ammessi interventi di NC per ampliamento limitatamente all' uso e2 (pubblici esercizi) con al massimo il 30% della SU esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di non mutamento di destinazione d'uso per 10 anni.

**D)** sono ammessi interventi di RE (demolizione e ricostruzione parziale) senza incremento della SU;

**E)** sono ammessi interventi di RE (completa demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = SU preesistente +20%,

- non è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici, fatta salva la realizzazione di 1 posto auto per parcheggio pubblico..

E' obbligatoria la previsione di un miglioramento degli spazi pubblici.

**F)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della L.R. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, sono ammessi interventi di NC per ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché IC max = 60% della SF (o = IC preesistente se superiore),

**G)** per gli edifici realizzati dopo la data di approvazione del RUE (14/01/2009), gli interventi di MS, RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SU.

### 3. **Ambiti Auc3**

*Tipi di intervento edilizio ammesso:*

**A)** Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, nel rispetto dei parametri urbanistici; negli altri casi:

**B)** qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

**C)** dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e collaudate, sugli edifici esistenti alla data di approvazione del RUE (14/01/2009) sono sempre ammessi tutti gli interventi edilizi a prescindere da parametri urbanistici. Negli edifici realizzati dopo la data di approvazione del RUE (14/01/2009) sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e le prescrizioni contenute nel PUA, purché non in contrasto con le disposizioni regionali vigenti al momento dell'intervento, e per gli usi di cui all'art. 4.2.2.

**D)** dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e collaudate, e fino a tale momento, sono ammessi gli interventi di cui alla precedente lettera A).

**E)** per gli edifici realizzati dopo la data di approvazione del RUE (14/01/2009), gli interventi di MS, RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SU.

### 4. **Ambiti Auc4**

*Tipi di intervento edilizio ammesso:*

Sono ammesse, in alternativa e a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere A), B), C), D) ed E):

**A)** sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE senza ampliamento, D, a prescindere da parametri urbanistici negli edifici esistenti alla data di approvazione del RUE (14/01/2009); tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere, ovvero negli edifici realizzati dopo la data di

approvazione del RUE (14/01/2009) gli interventi di MS, RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SU.

**B)** sono ammessi interventi di NC e RE entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq. nel capoluogo e a Villanova, elevabile a 0,60 mq/mq nel caso di ampliamento di edificio esistente
- UF max = 0,35 a Marano e nelle altre località minori, elevabile a 0,40 mq/mq nel caso di ampliamento di edificio esistente o completa demolizione e ricostruzione.
- IC max = 60% della SF = , (o = IC preesistente se superiore),
- NP max = 5 nel capoluogo e a Villanova e = 3 a Marano e nelle altre località minori, ovvero = NP preesistente se superiore.

**C)** in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della L.R. 6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera B) sono ammessi gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = SU preesistente +30%
- IC max = 60% della SF (o = IC preesistente se superiore),
- NP max = 5 nel capoluogo e a Villanova e = 3 a Marano e nelle altre località minori, ovvero = NP preesistente se superiore.

**D)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della L.R. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere B) e C) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni

- ampliamento massimo = +5% della SU per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data,
- l' ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di SU, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, devono essere raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;
- IC max = 60% della SF (o = IC preesistente se superiore),

**E)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della L.R. 6/2009) diversi da quelli di cui alla precedente lettera D) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere B) e C) sono ammessi interventi di NC per ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché IC max = 60% della SF (o = IC preesistente se superiore).

#### 4bis. **Disposizioni particolari**

##### **Ambito Auc4.1** (via Galilei 'Mondialgas' - Castenaso)

Per le aree distinte al catasto terreni foglio 26 particelle 103 e 786 sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nello specifico accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 19/05/2008 e nelle disposizioni di cui alla Delibera di G.C. n. 62/2008.

##### **Ambito Auc4.2** (via Gobetti - Castenaso)

Per l'ambito non sono previste potenzialità edificatorie (piano delle alienazioni approvato con delibera del C.C. n. 57 del 17/12/2008).

##### **Ambito Auc4.3** (via Strada Comunale Fiumana Sinistra - Villanova)

Per le aree distinte al catasto terreni foglio 37 particelle parte 10 e parte 121 sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nello specifico accordo ex art. 18 della LR 20/2000 sottoscritto in data 14/05/2008.

##### **Ambito Auc4.4** (via Guglielmo Marconi – Castenaso)

L'ambito si attua tramite Titolo Abilitativo convenzionato. Sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali degli ambiti Auc4. Sino alla trasformazione dell'ambito sono valide le disposizioni di cui all'art.3.1.2.



Superficie permeabile SP min. = 20% della SF.

Per il reperimento delle dotazioni territoriali (Verde e Parcheggi pubblici), previa sottoscrizione di convenzione, è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'articolo 3.1.8 comma 7 del RUE e/o in alternativa il reperimento è ammesso nelle contigue aree destinate a dotazioni territoriali.

Il comparto è allacciabile al depuratore del Capoluogo. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui. Per la realizzazione di eventuali locali interrati si richiede un'analisi geologica relativa alle eventuali interferenze con la falda acquifera e PGRA.

Dovranno essere rimosse eventuali cisterne interrate di combustibile e verificato lo stato dei suoli; se necessario, procedere ad eventuale bonifica nel rispetto di quanto alla Parte quarta Titolo quinto del D.Lgs 152/06;

Le costruzioni potranno essere realizzate all'esterno della fascia di rispetto cimiteriale.

Dovrà essere predisposta una documentazione previsionale di clima acustico ex L. 447/1995 finalizzata ad accertare che presso le nuove residenze le immissioni sonore saranno conformi a quanto stabilito dalla zonizzazione acustica vigente.

L'area sui cui verranno realizzati gli edifici risultano contigue ed inserite in contesti consolidati fortemente caratterizzati dalla presenza di aree verdi sportive e non. Il progetto dovrà prevedere elementi di connessione e valorizzazione con il contesto.

Le prescrizioni di cui sopra saranno verificate dal Comune in fase di titolo edilizio unitamente a quanto contenuto nell'elaborato denominato "Verifica di conformità ai vincoli e alle prescrizioni" nel quale si dovrà dare atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato in riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

#### **Ambito Auc4.5 (via Amendola, via A. Gramsci – Castenaso)**

L'ambito (distinto al Foglio 21 mappali 209-55-705) si attua tramite Titolo Abilitativo convenzionato.

Sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali degli ambiti Auc4. Sino alla trasformazione dell'ambito sono valide le disposizioni di cui all'art.3.1.2.

Superficie permeabile SP min. = 20% della SF.

Il comparto è allacciabile al depuratore del Capoluogo. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui. Per la realizzazione di eventuali locali interrati si richiede un'analisi geologica relativa alle eventuali interferenze con la falda acquifera e PGRA.

Dovranno essere rimosse eventuali cisterne interrate di combustibile e verificato lo stato dei suoli; se necessario, procedere ad eventuale bonifica nel rispetto di quanto alla Parte quarta Titolo quinto del D.Lgs 152/06;

Dovrà essere predisposta una documentazione previsionale di clima acustico ex L. 447/1995 finalizzata ad accertare che presso le nuove residenze le immissioni sonore saranno conformi a quanto stabilito dalla zonizzazione acustica vigente.

L'area sui cui verranno realizzati gli edifici risultano contigue ed inserite in contesti consolidati fortemente caratterizzati dalla presenza di aree verdi sportive e non. Il progetto dovrà prevedere elementi di connessione e valorizzazione con il contesto.

Le prescrizioni di cui sopra saranno verificate dal Comune in fase di titolo edilizio unitamente a quanto contenuto nell'elaborato denominato "Verifica di conformità ai vincoli e alle prescrizioni" nel quale si dovrà dare atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato in riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

#### **Ambito Auc4.6 (via Majorana – Castenaso)**

L'ambito (distinto al Foglio 26 Mappale 920) si attua tramite Titolo Abilitativo convenzionato. Restano a carico dell'attuatore il completamento delle opere di urbanizzazione del comparto, come da Piano Particolareggiato e PdC delle opere di urbanizzazione del Comparto C.1.1e del 'PRG'.

SU max = 829,28 mq, H max = 12,00 ml. Per tutti gli altri parametri edilizi ed ambientali sono valide le condizioni attuative degli ambiti Auc4

#### **Ambito Auc4.7 (Marano)**

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo Abilitativo Convenzionato, anche per stralci funzionali legati alle proprietà dei suoli, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito

territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE e della VAS-Valsat del PSC quale scheda di valutazione ambientale e territoriale.

Parametri edilizi ed ambientali: sono valide le condizioni attuative degli ambiti Auc4

#### **5. Ambiti Auc5**

*Tipi di intervento edilizio ammessi:*

**A)** sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE senza ampliamento, D, a prescindere da parametri urbanistici negli edifici esistenti alla data di approvazione del RUE (14/01/2009); negli altri casi:

**B)** non sono ammessi interventi di NC salvo quando si tratti di ampliamento di cui alle lettere C) e D).

**C)** sono ammessi interventi di NC per ampliamento limitatamente all'uso e2 (pubblici esercizi) con al massimo il 30% della SU esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda l'obbligo di non mutamento di destinazione d'uso per 10 anni.

**D)** sono ammessi interventi di RE (completa demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = SU preesistente + 15%.
- NP max = 3, ovvero = NP preesistente se superiore.

**E)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della L.R. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, sono ammessi interventi di NC per ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché IC max = 60% della SF (o = IC preesistente se superiore).

**F)** Negli edifici realizzati dopo la data di approvazione del RUE (14/01/2009), gli interventi di MS, RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SU.

#### **Art. 4.2.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti urbani consolidati (soppresso)**

## Capo 4.3 – ambiti urbani da riqualificare (AR)

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

1. Nell'ambito urbano da riqualificare individuato dal PSC gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un Titolo Abilitativo convenzionato.

2. In attesa dell'approvazione di un PUA o di un Titolo Abilitativo convenzionato sulla base delle prescrizioni del POC, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D e NC, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SU = SU esistente

Usi ammessi:

- a1, a2, b1, b2, d1, d2, d3, d4, d5, e1 e e2.

Per gli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal Capo 4.1 e art. 4.1.2;

2bis. Gli interventi edilizi di cui al comma 2 sono inoltre ammessi con i seguenti limiti di SU di progetto:

- intervento edilizio diretto per SU max di progetto inferiore a 600 mq;
- Titolo Abilitativo convenzionato di cui all' art. 6.4.3 per SU max di progetto compresa tra 600 mq e 3.000 mq;

Nel caso di riuso per usi a1 e a2, contestualmente alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere presentata la Documentazione Previsionale di Clima Acustico di cui all'art. 6.9.12 ai fini di potere valutare l'esigenza di opere di mitigazione acustica. E' richiesta inoltre un'analisi di compatibilità dell'uso residenziale con gli usi produttivi limitrofi al fine di favorire le funzioni coerenti con gli obiettivi generali stabiliti dal PSC per la riqualificazione dell'ambito nel suo complesso.

Gli interventi di cui al presente comma potranno essere ammessi previa positiva verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con il carattere dell'ambito in coerenza con l'art. 5.3 delle Norme di PSC, le esigenze di potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, rete fognaria, acquedottistica, ecc.), i controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati e la verifica di compatibilità acustica, da dimostrare con una apposita Relazione di Sostenibilità Ambientale. L'intervento, infine, dovrà garantire una riduzione delle superfici impermeabilizzate e/o un incremento delle aree destinate a verde pubblico e/o privato.

Il Comune effettua uno specifico controllo sul rispetto della verifica di compatibilità proposto in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alle leggi vigenti in materia.

3. AR\* (Via Isonzo, catastalmente individuato al foglio 33 mappale 249):

- SU max = 1.010,81 mq.
- SU esistente = 715,81 mq.
- SU in incremento = 295,00 mq.
- H max fabbricato = 12,00 m.
- SP minima pari a quella esistente = 288,00 mq.

Dotazioni minime per usi residenziali e servizi connessi (a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5) ogni 100 mq di SU:

- P1 + DT = 100 mq., di cui P1 almeno 15 mq.

Considerato che la SU in incremento è pari a mq. 295,00 si richiedono:

- P1 + DT = 295 mq., di cui P1 almeno 44,25 mq.
- E' ammessa la relativa monetizzazione

## Capo 4.4 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP) e poli funzionali (APF)

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

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

- **ASP1:** ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati;
- **ASP2:** ambiti specializzati per attività ricreative e sportive private;
- **ASP3:** ambiti specializzati per attività ricettive, direzionali e commerciali;
- **ASP4:** ambiti specializzati per attività floro-vivaistiche;
- **ASP5:** ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato;
- **ASP6:** unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito;
- **ASP7:** (omissis);
- **ASP8:** ambiti specializzati che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante.

2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:

- a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2;
- b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

### Art. 4.4.1bis – Misure per incentivare la qualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente

1. Per gli ambiti ASP1 e ASP3 possono essere programmati ampliamenti (anche con completa demolizione e ricostruzione) con:

- $SU_{max} = SU_{preesistente} + 30\%$  nel caso di demolizione e ricostruzione;
- $SU_{max} = SU_{preesistente} + 10\%$  nei casi di ampliamento di edificio esistente.

2. Gli interventi che utilizzano l'incremento della SU e UF max, al fine anche di favorire la rigenerazione edilizia, il recupero funzionale e il miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi con le seguenti modalità di intervento e i seguenti limiti di SU di progetto:

- intervento edilizio diretto fino ad una SU max di progetto inferiore a 2.000 mq;
- Titolo Abilitativo convenzionato di cui all'art. 6.4.3 per SU di progetto compresa tra 2.000 mq e 5.000 mq;

Tramite POC è comunque possibile programmare interventi con queste finalità anche per SU superiori a 5.000 mq o anche in deroga ai parametri e limiti di cui ai precedenti commi.

L'utilizzo delle suddette misure premiali consente inoltre di superare l'altezza max (H max) prevista ai commi precedenti.

Il Comune verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali proposti in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n.23.

3. In sede di POC per gli ambiti ASP possono essere inoltre programmati interventi con la possibilità superare gli indici ed i parametri di edificabilità di cui ai successivi articoli in relazione all'adeguamento o miglioramento sismico degli edifici, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, oltreché finalizzati al raggiungimento di livelli di efficienza energetica ed ambientale superiori ai requisiti minimi previsti dalle norme vigenti.

4. In tutti gli ambiti ASP, al fine di incentivare l'installazione di impianti a fonti rinnovabili (ad es. solare-fotovoltaico), è ammessa la realizzazione di tettoie per la copertura di posti auto. La superficie definita dalla tettoia-pergolato quale extra indice si considera 'premio incentivante' anche in deroga alle disposizioni di cui all'art.5.3.9.

5. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "SU preesistente" o alla "H preesistente" o alla "IC preesistente" o alla "SP preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data del 14/01/2009.

#### Art. 4.4.2 – Destinazioni d'uso

1. Negli **ambiti ASP1** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- e1, e2, , e4.1.a e .n, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7.1 (nel rispetto della specifica normativa di settore ad esclusivo uso aziendale), d8, d9, d10.1, d10.2, d12, d13, c1, c2, c3, c6, f5, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g8;

Per gli edifici oggetto di tutela non sono ammessi gli usi d4, d5, c1 e c2.

E' ammissibile inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (e4.2.n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale 2.

Negli **ambiti ASP2** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- e1, e2, d7.4, d8, d10.1, d10.2, d12, b1.

Nell' ambito ASP2.1 (via Romitino, catastalmente individuato al foglio 27, mappali: 781 parte, 181 parte, 256 parte) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2, d10.1, d10.2, e2.

3. Negli **ambiti ASP3** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- b1, e1, e2, d1, d2, d3, d4, d6, d7.1 (escluse le attrezzature scolastiche di base), e4.1.a, e4.1.n, d8, d9, d.10.1, d.10.2, d12, d13, c1 (solo se preesistente), c.3, c6, f5, g1, g2, g5, g6 e g8;;
- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (e4.1n, e4.2n) è ammesso, oltre agli usi di cui sopra, in ciascuno dei tre ambiti di aggregazione - appositamente individuati a Villanova con perimetro e asterisco (elaborato cartografico Ca.RUE.1.2) - ai fini del rispetto dei limiti massimi di Superficie di Vendita per le medie strutture commerciali di rilievo comunale (con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).

4. Negli **ambiti ASP4** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- c3, d7.5, e1, f4, f5, f8.
- per l'ASP4 localizzato sulla via di Vittorio: a1 nelle quantità preesistenti,. Il servizio di foresteria (uso b2) per prestatori d'opera stagionale può essere realizzato previa stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca:
  - le caratteristiche dimensionali e prestazionali del servizio di foresteria in stretto rapporto alle attività produttive e alle esigenze di prestazione d'opera stagionale dell'azienda;
  - le modalità di esercizio del servizio di foresteria;
  - le modalità dell'utilizzo degli spazi destinati a servizio di foresteria nel caso di cessazione (previa valutazione del possibile utilizzo della struttura per finalità di utilità sociale);
  - le sanzioni nei casi di inadempienza.
- per l'ASP4 localizzato sulla via XXV aprile 1945: e2, d4, d6.

5. Negli **ambiti ASP5** sono ammesse le medesime destinazioni d'uso degli ambiti ASP1, oltre a quelle definite nel PUA.

Nel solo ambito ASP5\* individuato nell'elaborato cartografico Ca.RUE.1.2(via Romitino) sono ammessi gli usi di cui sotto in deroga alle disposizioni di cui al successivo art. 4.4.3 comma 6:

- e2, d3, d4, d8, d10.2, c3, d11, e4.1a-n, e4.2n, g5, g8. . L'insediamento di medie strutture di vendita (b11.2n) è ammesso entro il limite complessivo di mq. 9.000 di SV (con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).

Nel solo Ambito ASP5\*\* sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali del PUA approvato con Delibera C.C. n. 23 del 15/04/2009 e Convenzione sottoscritta in data 12/01/2010.

6. Negli **ambiti ASP6** è ammessa la conservazione degli usi in atto ovvero il mutamento di destinazione d'uso in adeguamento agli usi ammessi negli ambiti ASP1; per gli edifici oggetto di tutela non sono ammessi gli usi: d3, d4, c1 e c2. Nel rispetto della specifica normativa di settore è ammesso l'uso b10.1 ad esclusivo uso aziendale.

7. Negli **ambiti ASP8** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- c1.

8. In tutti gli ambiti ASP è ammessa la residenza limitatamente alle superfici ove è già legittimamente in essere tale uso alla data del 14/01/2009 e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari.

9. In tutti gli ambiti ASP, nel rispetto degli indici previsti, è ammesso inoltre un alloggio per ogni unità edilizia produttiva, nella misura massima di 70 mq di SU + SA, per il titolare dell'attività o per il custode addetto alla sorveglianza. Tale possibilità è vincolata alla sottoscrizione di una convenzione, da trascrivere nei relativi atti di proprietà, che finalizzi la destinazione residenziale unicamente al custode o al titolare dell'attività. Gli interventi di realizzazione o di adeguamento di tali alloggi:

- devono essere accompagnati da atto di sottomissione che specifichi e vincoli l'uso delle opere a servizio esclusivo dell'attività produttiva insediata o da insediare;
- dovranno essere comunque vincolati ad una preventiva verifica della compatibilità dell'uso abitativo con il contesto industriale circostante.

#### **Art. 4.4.3 – Interventi ammessi**

1. In tutti gli ambiti ASP, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre incrementi sino al limite massimo pari al 5% della SU esistente o una tantum di 200 mq di SU. Tali incrementi devono essere realizzati entro sagoma (RE).

In sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di edifici di Nuova Costruzione (NC) e di Ristrutturazione edilizia (RE) come definiti all'art. 5, comma 3 dell'Allegato alla DGR 967/2015 si applica il bonus ivi previsto.

2. Negli **ambiti ASP1** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq ovvero Uf esistente se superiore.
- Per l'ambito ASP1\* localizzato in via Pederzana : UF = 0,25 mq./mq.
- Per l'ambito ASP1\*\* localizzato in via Pasquali e censita al Nuovo Catasto Terreni della provincia di Bologna al foglio 28 mappali 659 e 661 non è ammessa la realizzazione di nuove superfici edificabili.  
nel solo caso di RE (completa demolizione e ricostruzione), UF max = UF preesistente se superiore a 0,60 mq/mq.
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore.
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

#### **2bis. Disposizioni particolari**

##### **Ambito ASP1.1 (Castenaso)**

Nell'ambito ASP1.1 gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- nel solo caso di RE, UF max = 0,65 mq/mq
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

Destinazioni d'uso: c1, c2, c3, d3, d4, d6, d7.1 ad esclusione dei servizi scolastici, d8, d10.1, e1, e2, e4.1.n, g3, g11; è ammesso inoltre un alloggio per personale di custodia della misura massima di mq. 80 di SU.

##### **Ambito ASP1.2 (omissis)**

##### **Ambito ASP1.3 (Castenaso)**

Sono ammessi per intervento diretto gli interventi di:

- MO, MS, RRC e D, RE (con vincolo di non modificare i volumi e le superfici. Divieto di intervento di Demolizione e Ricostruzione) per i soli fabbricati più prossimi alla viabilità stradale. Senza cambi di destinazione d'uso.

Interventi che esulano dai precedenti sono programmati nel POC, con finalità di riqualificazione ambientale e si attuano esclusivamente tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui sotto.

Le destinazioni ammissibili sono: c1 e c3.

Il PUA può prevedere nuove costruzioni conseguenti a ristrutturazione complessiva dell'intero ambito (RE e NC) fino al raggiungimento di complessivi 5.400 mq. di SU+SA, comprese le superfici esistenti, previa attuazione delle

opere di cui ai punti successivi. Le nuove costruzioni non sono ammesse nelle aree ad alta probabilità di inondazione e nelle porzioni interessate dal vincolo paesaggistico.

Il PUA deve contenere uno studio idraulico di dettaglio dell'area propedeutico all'eventuale messa in sicurezza del comparto ed uno studio per la bonifica dei suoli e di inserimento ambientale e paesaggistico. Si ipotizza in via preliminare la realizzazione delle seguenti opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e rinaturalizzazione del territorio:

- inserimento di schermature arboreo-arbustive in corrispondenza dei confini esterni del comparto, con funzione di miglioramento dell'inserimento dei fabbricati nel contesto territoriale, destinate ad assolvere un ruolo fondamentale nella mitigazione degli impatti visivi, acustici ed atmosferici;
- predisposizione di sistema differenziato di raccolta dell'acqua piovana per gli usi irrigui;
- adeguamento e/o completamento della rete delle infrastrutture tecnologiche;
- verifica della tipologia del materiale in deposito, rimozione di eventuali depositi di sostanze inquinanti/accumuli di rifiuti presenti in sito; eventuale risanamento e bonifica del suolo e riqualificazione della copertura del medesimo, mediante riduzione delle aree a piazzale asfaltate ed accurata progettazione delle aree esterne, con incremento della dotazione vegetazionale e delle aree permeabili.

#### **Ambito ASP1.4 (Castenaso)**

Nell'ambito sono ammessi gli interventi di NC e RE nel rispetto di:

- UF max = 0,05 di SU

Destinazioni d'uso ammesse: d1, d2 e e2.

#### **Ambito ASP1.5 (Castenaso)**

Sono ammessi per intervento diretto gli interventi di:

- MO, MS, RRC e D, senza cambi di destinazione d'uso.

Interventi che esulano dai precedenti, con finalità di riqualificazione ambientale si attuano esclusivamente tramite Titolo Abilitativo convenzionato, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui sotto.

Le destinazioni ammissibili sono: c1 e c3.

Il PdC può prevedere nuove costruzioni conseguenti a ristrutturazione complessiva dell'intero ambito (RE e NC) fino al raggiungimento di  $U_f \text{ max di } 0,25 \text{ mq/mq} + 30\%$  di SA con esclusione della destinazione d'uso a1 (compreso alloggio per custode), comprese le superfici esistenti, previa attuazione delle opere di cui ai punti successivi. Le nuove costruzioni non sono ammesse nelle aree ad alta probabilità di inondazione e nelle porzioni interessate dal vincolo paesaggistico.

Il PdC deve contenere uno studio idraulico di dettaglio dell'area propedeutico all'eventuale messa in sicurezza del comparto ed uno studio per la bonifica dei suoli e di inserimento ambientale e paesaggistico. Si ipotizza in via preliminare la realizzazione delle seguenti opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e rinaturalizzazione del territorio:

- inserimento di schermature arboreo - arbustive, con funzione di miglioramento dell'inserimento dei fabbricati nel contesto territoriale, destinate ad assolvere un ruolo nella mitigazione degli impatti visivi, acustici ed atmosferici;
- predisposizione di sistema differenziato di raccolta dell'acqua piovana per gli usi irrigui;
- adeguamento e/o completamento della rete delle infrastrutture tecnologiche;
- verifica della tipologia del materiale in deposito, rimozione di eventuali depositi di sostanze inquinanti/accumuli di rifiuti presenti in sito; eventuale risanamento e bonifica del suolo e riqualificazione della copertura del medesimo, mediante riduzione delle aree a piazzale asfaltate ed accurata progettazione delle aree esterne, con incremento della dotazione vegetazionale e delle aree permeabili.

#### **Ambito ASP1.6 (Villanova Via Pederzana Foglio 31 mappali 285, 286, 649)**

Nell'ambito ASP1.6 sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto di:

- SU max = 3.200,72 mq
- SP minima = 20% della SF
- Destinazioni d'uso ammesse: c1, c2, c3, c6, d1, d2, d3, d4, d5, d8, g1, g3, g4, g5, g6

Non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione come definite nelle Linee Guida in materia approvate con delibera della Giunta Provinciale n. 65 del 19/09/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

- Dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi:

$P1 + DT = 15\%$  della STER

E' ammessa la monetizzazione parziale.

#### **Ambito ASP1.7** (Villanova Via Di Vittorio)

Nell'area identificata catastalmente al foglio 31 mappali 229 e 230 si applica la disciplina degli ASP1.

Nell'area identificata catastalmente al foglio 31 mappali 565 e 566 (variante ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010) si applica quanto segue:

- Non è ammessa realizzazione di SU e di SA;
- Destinazioni d'uso ammesse: c3, d6;
- SP minima = 25% della STER/SF

La superficie permeabile dovrà essere lasciata totalmente libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e delimitata da una recinzione che la preservi da usi impropri e ne mantenga la funzionalità in relazione alla rete ecologica.

#### **Ambito ASP1.8** (Villanova Via Di Vittorio)

Nell'area identificata catastalmente al foglio 31 mappale 508 si applica la disciplina degli ASP1.

Nell'area identificata catastalmente al foglio 31 mappale 651 (variante ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010) si applica quanto segue:

- Destinazioni d'uso ammesse: e1, e2, e4.1.a, e4.1.n, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7.1 (nel rispetto della specifica normativa di settore ad esclusivo uso aziendale), d8, d9, d10.1, d10.2, d12, d13, c1, c2, c3, c6, f5, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g8.

Gli usi ammessi devono essere comunque coerenti con quelli previsti dal PSC nell'ambito (vedi art. 5.7 delle norme del PSC).

- SU max = mq 710
- SA max = mq 13
- SP minima = 25% della SF

E' ammesso il trasferimento della SP esistente relativa all'area distinta al mappale 508 del foglio 31, purché sia verificata la SP complessiva dell'ambito ASP1.8 (mappali 508 e 651) come somma della SP esistente del mappale 508 e la SP minima richiesta per il mappale 651.

- Dotazioni territoriali (aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi P1 e DT):

$P1 + DT \geq 15\%$  di STER, fatto salvo che la SU sia maggiore di tale quota minima

$P1 + DT \geq 100\%$  della SU

$P1 \text{ min} = 15 \text{ mq}/100 \text{ mq di SU}$

$DT \text{ min} = 85 \text{ mq}/100 \text{ mq di SU}$

E' ammessa la monetizzazione delle dotazioni in quanto non risulta possibile la loro realizzazione all'interno dell'area di intervento o nelle vicinanze in cui è comunque presente una adeguata quantità di parcheggi pubblici.

3. Negli **ambiti ASP2** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

**ASP2.1** (via Romitino, catastalmente individuato al foglio 27, mappali: 781 parte, 181 parte, 256 parte) gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = 2.000 mq
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;



- SP minima = 10% della SF.

**ASP2.2** (via Gozzadini) gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo Abilitativo Convenzionato, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE ed alla scheda di VAS-Valsat del PSC..

- UF max = 0,60 mq/mq pari a circa 11.882 mq di cui 4.278 già realizzati.
- SP minima = 20% della STER.
- Usi ammessi: e2 Pubblici esercizi, d2 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, d7.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo d10.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo d10.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo, d12 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca strettamente legate alle attività in essere.
- la distribuzione dell'edificato dovrà essere localizzata nell'ambito già consolidato e comunque in aree contigue e prossime all'ambito consolidato ASP4 e ASP2.2 previgente. Le attività sportive e/o all'aria aperta saranno da realizzarsi sui terreni delle aree/parti più esterne.
- altri parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nella convenzione del Titolo Abilitativo.

4. Negli **ambiti ASP3** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,70 mq/mq.
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

4bis. **Disposizioni particolari**

**Ambito ASP3.1** (Villanova ex comparto D6.2)

Nell'ambito ASP3.1 gli interventi si attuano tramite Titolo Abilitativo Convenzionato.

NC è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = 8.923,50 mq
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF.

Destinazioni d'uso: e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5, e4.1, d8, d10.1, d10.2, d12, c1, c2, c3, c6, b1, b2, g1, g2, g3, g4, g5 e g6.

- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (e4.1n, e4.2n) è ammesso ai fini del rispetto dei limiti massimi di Superficie di Vendita per le medie strutture commerciali di rilievo comunale con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C..

- P1 minimo 192,56 mq e V1 minimo 3.007,71 mq.

5. Negli **ambiti ASP4** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq/mq.
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;
- l'incremento della SU preesistente è ammesso esclusivamente per la realizzazione di serre mentre non è ammesso per le altre destinazioni d'uso eventualmente presenti.
- per l'ASP4 localizzato sulla via di Vittorio: per gli edifici ricompresi nella scheda di censimento degli edifici sparsi in territorio rurale n. 23 individuata negli elaborati del RUE sono ammessi i seguenti interventi:
  - per l'edificio principale (con annesso ex forno) sono ammessi gli interventi di conservazione di cui alle presenti norme;
  - per l'edificio con tipologia ex stalla/fienile individuato con il numero 3 nella scheda di censimento sono ammessi gli interventi di conservazione quali: MO e MS ed interventi di trasformazione quali: RE completa demolizione e ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto stradale.

Nel caso di intervento RE: SU = SU esistente.

E' ammesso l'intervento NC, sino al raggiungimento di un massimo di 2.500 mq di SU, limitatamente alla realizzazione di serre fisse industriali per attività di floricoltura. L' altezza massima è di 9,00 ml

- per l'ASP4 localizzato sulla via 25 aprile 1945 nel caso di intervento RE: SU = SU esistente. Non sono ammessi interventi di NC.

6. Negli **ambiti ASP5** qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA e per gli usi di cui all'art. 4.4.2.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

7. Negli **ambiti ASP6**, fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: SU non superiore alla SU preesistente e SA non superiore al 70% della SU.

In caso di eventuale cambio di destinazione per attività di tipo produttivo, di cui al primo comma dell'articolo precedente, con riduzione della residenza a un massimo di mq. 100 di SU per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC e RE nel rispetto dei medesimi indici di cui al comma 2.

8. Nell' **ambito ASP8** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = UF esistente.
- H max = 9,5 m.

Si rimanda inoltre allo specifico Elaborati RIR allegato al PSC.

Interventi diversi potranno essere programmati in sede di POC nel caso di cessazione dell'attività RIR.

9. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "SU preesistente" o alla "H preesistente" o alla "IC preesistente" o alla "SP preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.

#### **Art. 4.4.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1.n) (soppresso)**

#### **Art. 4.4.5 – Poli Funzionali (APF)**

1. In tutti gli ambiti APF, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RE.

2. Nell' ambito APF 'del Frullo', sono ammessi gli interventi nei limiti di cui all' Accordo di programma fra i Comuni di Bologna, Castenaso, Granarolo, la Provincia di Bologna e 'HERA'.

3. Nell'ambito APF del 'CentroNova', in attesa dell'elaborazione di un Accordo territoriale per una potenziale espansione del Polo Funzionale, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo senza incremento di Su.

## Capo 4.5 – Territorio urbanizzabile

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

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi sugli edifici esistenti esclusivamente di (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di SU, e interventi di demolizione D. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.2 comma 1 e 2;.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RS, RRC, RE.

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

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_BN) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di MO, MS, RS, RRC, RE senza aumento di SU e D. Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RRC, RE.

## Capo 4.6 – Territorio rurale – disposizioni generali

### Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nell'elaborato cartografico Ca.Rue.1.1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei due tipi di ambiti definita dal PSC:
  - 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - 2) l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000.
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
  - b) le attività di produzione e commercializzazione di prodotti florovivaistici;
  - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
  - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
  - e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

### Art. 4.6.2 - Interventi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette e attività connesse (usi f) o comunque coerenti con il territorio rurale (c4 e c2) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: g1, g3, g5, g7, g11.
2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.
3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c5 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.6 e 4.7). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.
5. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.
6. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o impianti produttivi ad esse connessi (usi f4, c2 e c4) si rimanda al Capo 4.7.
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4.
  - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.5.
  - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7.

- Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso f5) si applica l'art. 4.6.8.
- Per gli interventi in relazione all'uso g6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.4.6.10.
- Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 4.6.12.
- Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.11;
- Per gli interventi in relazione all'uso g1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e in particolare l'art. 3.3.6.
- Per gli interventi in relazione all'uso g2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5.
- Per gli interventi in relazione agli usi g3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
- Per gli interventi in relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art. 4.6.9.
- Per gli interventi in relazione all'uso g5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.7 e 3.4.8.
- Per gli interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri) si applica l'art. 3.6.1.
- Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso g11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.11.

7. In generale, salvo più restrittive norme di settore, gli interventi edilizi nel territorio rurale sono attuati per intervento edilizio diretto.

8. La realizzazione degli interventi definiti significativi, di cui all'art. 4.7.1 comma 7, e connessi allo svolgimento delle attività agricole è subordinata all'approvazione del Programma di Riconversione e Ammodernamento (PRA) dell'azienda agricola al fine della verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 11.5 dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

9. La realizzazione degli interventi definiti significativi e non connessi allo svolgimento delle attività agricole, è subordinata alla presentazione, unitamente alla richiesta/deposito del titolo edilizio, della "Modulistica-tipo per gli interventi urbanistico-edilizi significativi in territorio rurale (Art. 11.5 norme P.T.C.P.)" di cui alla D.G.P. n. 572/2008.

10. La modulistica-tipo costituisce lo strumento istruttorio per la verifica dell'ammissibilità di tutti gli interventi edilizi e di modificazione del territorio rurale indicati come significativi.

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

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

2. E' ammesso inoltre il mutamento di destinazione d'uso per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto.

	<b>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili</b>
<b>a)</b>	Edifici abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) e/o altre funzioni complementari (usi e1, e2, d1, d3, c1, f1)	<p>a1, a2, b1, b2, e2, d1, d2, d7.1, d7.2, d11, f5, f6, f7, g6.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d1), è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (SA). Qualora si utilizzino tali superfici come Superficie Utile (SU) non sarà più ammissibile ulteriore destinazione di SA con nuovi fabbricati.</p> <p>Gli altri usi legittimamente in essere sono ammessi solo nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (SU + SA) complessiva preesistente per 130, con arrotondamento matematico. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente.</p>

<b>b)</b>	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi f1, f2, f3, f5, f8): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	c2, c4, d2, f1, f2, f3, f5, f6, f7, f8. E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.
<b>c)</b>	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
<b>d)</b>	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini allevamenti industriali (usi c1, c2, c3, c4, d4), compreso l'eventuale alloggio annesso	E' ammesso esclusivamente: - il mantenimento dell'uso in atto, - il mutamento di destinazione d'uso per funzioni f1, f2, f3, f5, f7, f8. - l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
<b>e)</b>	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, d2, d10.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, d2, d10.1, e1, e2. L'uso e1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per funzioni f5, f6, f7
<b>f)</b>	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi d7.1, d7.2)	d2, d7.1, d7.2.
<b>g)</b>	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso g2)	g2 (non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso)
<b>h)</b>	Serre fisse (uso f4)	f4 ( non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso)

3. Il mutamento di destinazione d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi f) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione nel quale

- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio alla data di adozione del RUE non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
- si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

4. Sono ammessi, tramite Permesso di Costruire, interventi conservativi di recupero e/o riuso di edifici compatibili con le loro caratteristiche strutturali e di sagoma e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche. Per tali edifici è ammessa la trasformazione ad uso abitativo di fabbricati con originaria destinazione diversa se caratterizzati da forma, materiali e tipologia tradizionale (a titolo d'esempio se non sono presenti elementi prefabbricati orizzontali e verticali, infissi a nastro, copertura piana, ecc.) e da quanto previsto dall'art. 11.6 comma 7 del PTCP che, per gli immobili di tipologia non abitativa e non di pregio storico-culturale o testimoniale, in particolare gli immobili produttivi agricoli o zootecnici di costruzione recente, chiede che in caso di dismissione deve essere favorito in primo luogo il riuso ancora per funzioni idonee in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, e in secondo luogo la demolizione senza ricostruzione.

Per tali interventi si applica la disposizione di cui all'ultimo comma della lettera a) della tabella di cui all'art. 4.6.3, relativamente al numero massimo di unità immobiliari.

5. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, ) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

6. Si considera ammissibile la possibilità di intervento NC con demolizione ricostruzione (SU esistente + 80% SA) di edifici non tutelati e non connessi all'attività agricola ricadenti in fascia di rispetto di un elettrodotto a

condizione che il nuovo posizionamento fuori dalla fascia di rispetto sia concordato con l' amministrazione comunale mediante localizzazione nel medesimo mappale catastale e/o nei contigui mappali qualora la prima soluzione non sia tecnicamente possibile.

7. Si considera ammissibile la possibilità di intervento NC con demolizione ricostruzione (SU esistente + 80% SA) di edifici non tutelati e non connessi all'attività agricola ricadenti in fascia di rispetto di una strada a condizione che il nuovo posizionamento fuori dalla fascia di rispetto sia concordato con l' amministrazione comunale mediante localizzazione nel medesimo mappale catastale e/o nei contigui mappali qualora la prima soluzione non sia tecnicamente possibile.

8. Si considera ammissibile la possibilità di intervento NC con demolizione ricostruzione (SU esistente + 80% SA) di edifici non tutelati e non connessi all'attività agricola che non rispettino le distanze tra fabbricati della stessa corte, con nuovo posizionamento concordato con l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il rispetto delle distanze minime tra edifici.

9. E' ammessa la realizzazione di tettoie per copertura posto auto qualora siano utilizzate per sostegno di impianto a fonti rinnovabili (fotovoltaico-solare) e nella misura massima di due posti auto per ogni unità immobiliare. La superficie definita dalla tettoia quale extra indice si considera 'premio incentivante' anche in deroga alle disposizioni di cui all'art.5.3.9.Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di mutamento destinazione d'uso di edifici tutelati

#### **Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di mutamento destinazione d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC , RE (anche RE con demolizione e fedele ricostruzione), nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.2 per ciascuna categoria di tutela.

2. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numeri di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	<b>Tipologia</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili</b>
<b>a)</b>	Edifici a tipologia abitativa	<p>a1, a2, b1, b2, d1, d2, d3 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), d7.1, d7.2, d11, d12, e2, f5, f6, f7, g6.</p> <p>E' ammesso inoltre l'uso e1 (commercio di vicinato) e d9, (attività espositive e convegnistiche solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto).</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso verso l'uso a1 è ammesso alle seguenti condizioni: per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (SU + SA) complessiva preesistente per 120, con arrotondamento matematico, e comunque entro un massimo di quattro. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente.</p>
<b>b)</b>	Edifici a tipologia promiscua a corpo unico comprendenti l'abitazione colonica e la stalla-fienile	<p>Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i medesime limiti.</p> <p>L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, purché restino leggibili gli elementi strutturali originari. E' ammesso il tamponamento o trapianamento dei porticati con materiali differenziati rispetto all'esistente e idonei al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e strutturali originarie (es. ferro e vetro).</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (SU + SA) complessiva preesistente per 120, con arrotondamento matematico, e comunque entro un massimo di quattro.</p>
<b>c)</b>	Stalle, stalle-fienili, fienili prevalentemente chiusi	Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i medesime limiti.

		<p>L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, purché restino leggibili gli elementi strutturali originari. E' ammesso il tamponamento o trapianamento dei porticati, con materiali differenziati rispetto all'esistente e idonei al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e strutturali originarie (es. ferro e vetro).</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (SU + SA) complessiva preesistente per 120, con arrotondamento matematico.</p>
d)	Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente o prevalentemente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie	<p>E' ammesso il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ricoveri attrezzi, vani di servizio).</p> <p>Per le Caselle è ammesso il riuso per usi a1 (con al massimo 2 alloggi), d1.</p> <p>Per le tettoie aperte e caselle è ammesso il tamponamento purché restino leggibili le caratteristiche tipologiche e strutturali originarie .</p>
e)	Edifici produttivi: opifici, caseifici, essiccatoi, fornaci	<p>b1, b2, c1, d1, d2, d3 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), d7.1, d7.2, d10.1, d11, d12, e2, f5, f6, f7, g6.</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio</p>
f)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica (volume di sagoma maggiore di 1000 mc.)	<p>a1, a2, d1, d2, d3, d7.1, d7.2, d9, d11, d12, b1, b2, e2, f5, f6, f7, g6.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria; e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la (SU + SA) complessiva di progetto per 200, con arrotondamento matematico</p>
g)	Edifici religiosi	d2, d7.1, d7.2; per i piccoli oratori privati si rimanda all'art. 4.1.4 comma 19

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili con asfalto continue (è ammesso l'autobloccante, l'inghiaitura e l'acciottolato).

4. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici.

5. Le corti coloniche potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da essenze arbustive compatibili con il territorio rurale, con eventuale rete metallica, di altezza massima di m. 1,80. In caso di inserimento di rete metallica, le essenze arbustive dovranno avere uno sviluppo minimo pari alla sua altezza.. All'interno dell'area recintata della corte sono ammesse ulteriori recinzioni con le medesime caratteristiche di cui sopra e con cancelletti metallici leggeri, senza elementi in muratura.

6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

7. In caso di mutamento di destinazione d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ( c2, c4, f4) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

#### **Art. 4.6.5 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale**

1. Per gli immobili individuati nell'elaborato cartografico Ca.RUE.1.1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi agricoli ed attività connesse (usi f4).

2. Per l'area individuata con un asterisco, localizzata in via Tosarelli n. 242, (catastralmente individuata al foglio 32 mappale 134) è ammessa esclusivamente la destinazione a parcheggio privato.



3. Per l'area individuata con un doppio asterisco, localizzata in via Nasica n. 105, (catastalmente individuata al foglio 29 parte del mappale 42) non è ammessa la realizzazione di nuove superfici edificabili.

4. Ampliamenti con  $SU_{max} = SU_{esistente} + 30\%$  possono essere programmati con Titolo Abilitativo convenzionato sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC e sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, previa la sottoscrizione di una convenzione che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

In tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato e in riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

Gli ampliamenti debbono essere subordinati alla preventiva dimostrazione che siano funzionali alla riduzione degli impatti ambientali e strettamente limitate alle esigenze funzionali e/o igienico/sanitarie di tali attività oggetto di Titolo Abilitativo convenzionato e di specifica relazione che documenti le effettive necessità aziendali nonché di una valutazione di impatto ambientale sulla rete stradale, sui bisogni energetici, sull'inserimento paesaggistico dell'intervento, con particolare riferimento agli impatti in atmosfera (emissioni).

Nel caso di cessazione dell'attività (valutando eventualmente cessazione dell'attività con possibilità di subentro) in atto gli interventi sono disciplinati dalla convenzione sulla base degli indirizzi del PSC.

Per l'impianto produttivo isolato in via Frullo n.32 in considerazione del potenziale impatto ambientale significativo, e dell'assenza di rete fognaria pubblica in zona, ARPAE prescrive che la trasformazione è possibile solo ed esclusivamente se vincolata a:

1. realizzazione dell'impermeabilizzazione in cemento per tutte le superfici (esistenti e di progetto) destinate al transito e deposito giudiziario di auto incidentate realizzazione di adeguato sistema di raccolta dei percolati in tempo secco nonché di sistema di gestione e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento conforme a quanto previsto dalla normativa regionale vigente,
2. realizzazione della laminazione per le portate ricadenti sulle superfici impermeabili;
3. acquisizione di nuova Autorizzazione Unica Ambientale.

In assenza delle condizioni ambientali sopra elencate, l'attività di deposito di veicoli incidentati all'esterno degli edifici in aree non gestite non potrà essere svolta.

#### **Art. 4.6.6 – Area per la rilocalizzazione di un'attività di distribuzione di combustibili**

1. Nell'elaborato cartografico Ca.RUE.1.1 del RUE è individuata con specifica grafia l'area ove, sulla base di specifico accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000, è prevista la rilocalizzazione di un'attività di distribuzione di combustibili attualmente collocata incongruamente in un ambito urbano consolidato. Il nuovo insediamento – fatte salve le disposizioni di cui all'accordo sopra citato - deve rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- $UF_{max} = 0,10 \text{ mq/mq}$
- $SP_{minima} = 40\%$  della SF,
- è prescritto l'impianto di un cortina arborea con piante ad alto fusto su almeno tre lati del lotto per la mitigazione dell'impatto visivo;
- all'attività suddetta possono essere associate, nel rispetto degli stessi limiti, anche l'attività di autolavaggio e un pubblico esercizio.

2. L'insediamento può avvenire per intervento edilizio diretto accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione che preveda anche l'obbligo, accompagnato da idonee garanzie, di bonifica del sito in caso di dismissione dell'attività.

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

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

- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti, AM è ammesso l'ampliamento di SU tramite tamponatura di eventuali spazi aperti coperti (ad esempio logge, porticati, ecc.), preservando la leggibilità delle caratteristiche architettoniche originarie degli edifici tutelati;

- mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti per usi a1 (limitatamente ad un alloggio per guardiana di SU max = 70 mq + SA), b1, b2, b3, d2, d10.1, e2, f6, f7 ;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
- installazione di manufatti temporanei amovibili ai sensi dell'art. 5.3.10.
- ogni altro intervento previsto in progetti già approvati o in Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 che siano già stati recepiti nel PRG pre-vigente con Varianti specifiche approvate in data antecedente il 14/01/2009.

2. Nelle aree individuate in adiacenza alle vie del Frullo e via Ca' dell'Orbo (catastralmente individuate al Foglio 20 mappali 2002 e 2005) sono ammesse esclusivamente funzioni compatibili alla realizzazione di un centro per la tutela e il recupero della fauna minore gestito da associazioni di volontariato costituito da: manufatto di legno con destinazione ricovero fauna avente SU = 50 mq, tettoia per attività didattiche avente SU = 40 mq, ricoveri e recinti per una superficie complessiva pari a 240 mq, pozze d'acqua con fondo in vetroresina/argilla/telo plastico e chiusura del fondo agricolo mediante rete metallica.

3. Qualora l'attività di maneggio sia esercitata da una azienda agricola, sono applicabili anche le disposizioni di cui agli articoli del successivo capo 4.7, relative alle aziende agricole e di allevamento.

4. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato tramite Titolo Abilitativo convenzionato sulla base delle condizioni definite nel PSC e sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, previa la sottoscrizione di una convenzione che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

In tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato e in riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE.

Gli ampliamenti debbono essere subordinati alla preventiva dimostrazione che siano funzionali alla riduzione degli impatti ambientali e al miglioramento delle condizioni funzionali dell'attività oggetto di Titolo Abilitativo convenzionato e di specifica relazione che documenti le effettive necessità aziendali nonché di una valutazione di impatto ambientale sulla rete stradale, sui bisogni energetici, sull'inserimento paesaggistico dell'intervento, con particolare riferimento agli impatti in atmosfera (emissioni).

Sono ammessi interventi di ampliamento anche in aderenza ai fabbricati tutelati purché si utilizzino nelle nuove strutture materiali quali legno, vetro e metallo.

Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati dalla convenzione sulla base degli indirizzi del PSC.

#### **Art. 4.6.8 – Attrezzature sportive e ricreative; recinti e ripari per animali**

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (f7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili.

2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali in legno, per attività agrituristiche (f7) o per allevamento e custodia di animali d'affezione (uso f5) per una SCO massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali, gabbie e simili. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che assicuri la demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'art. A21, comma 2 lettera c della L.R. 20/00.

3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 4.6.8bis – Area destinata a Cimitero per animali d'affezione**

1. La struttura accoglie spoglie di animali detti "d'affezione o da compagnia", classificate nella "*Categoria 1 dei sottoprodotti di origine animale non destinati all'alimentazione*" di cui al Regolamento 2002/1774/CE (art. 4).
2. Possono essere conferite alla struttura le spoglie di animali. La certificazione medica veterinaria, richiesta per il trasporto delle spoglie animali, riporta il Comune in cui è avvenuto il decesso.
3. Un apposito regolamento disciplina le modalità inerenti il funzionamento e la gestione della struttura comunale deputata ad accogliere le spoglie degli animali d'affezione.
4. I rifiuti da esumazione e da estumulazione e quelli prodotti da altre attività cimiteriali dovranno essere smaltiti secondo le modalità prescritte dal Decreto 15 luglio 2003, n.254 ( regolamento recante disciplina della gestione dei rifiuti sanitari ).
5. Dal limite dell'area è definita una fascia di rispetto pari a 100 ml a cui si applicano le disposizione di cui all'art. 3.6.2. Dovranno inoltre essere preventivamente verificate le caratteristiche del terreno e la quota della falda al fine di proteggerla da eventuali contaminazioni; in proposito andranno assunte come riferimento le indicazioni contenute all'art. 57 del D.P.R. 285/90.

#### **Art. 4.6.9 – Impianti di produzione energia e impianti per l'ambiente**

1. Nel territorio rurale, è ammissibile, per intervento edilizio diretto, la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, nel rispetto di quanto stabilito dalle Delibere di Assemblea Legislativa del 6 dicembre 2010, n. 28 e del 26 luglio 2011, n. 51 per quanto concerne l'individuazione delle aree e dei siti idonei.
2. In relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi**

In relazione all'uso g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) e all'uso g9 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi di cui alla L.R. 11/2015 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti" ed all'apposito programma comunale qualora predisposto) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

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

1. Sono ammessi gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.2, nei termini ivi indicati. .
2. In relazione all'uso g11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 4.6.12 – Accordi di Programma già sottoscritti**

1. Sono fatti salvi dall'applicazione del presente titolo gli interventi previsti nell' accordo di programma 'Villa Gozzadini', già sottoscritto alla data di entrata in vigore delle presenti norme ivi compresi gli aspetti normativi disciplinati nella Variante al previgente PRG definita da detto accordo. I contenuti dell' accordo di programma sono integrati dai disposti puntuali del presente RUE.

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

## Capo 4.7 – Territorio rurale – Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

### Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

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

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

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

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

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi, purché confinanti con il Comune di Castenaso; in tal caso le richieste di titolo abilitativo per interventi di NC e RE con demolizione e ricostruzione e/o ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Riconversione e di Ammodernamento di azienda Agricola (PRA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

3. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale o alla ortofoto.

4. **PRA - Piano di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola**, di cui all'art. 6.2.7, formulato sulla base delle indicazioni riportate nella modulistica-tipo per gli interventi urbanistico-edilizi significativi in territorio rurale (Art. 11.5 norme P.T.C.P.), di cui alla DGP n. 572/2008; per gli interventi che interessano edifici non appartenenti ad aziende agricole sarà predisposta una versione del modulo riportante le indicazioni previste per analoghe situazioni nella DGP citata.

5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 e s.m.i., il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

6. **Centro aziendale agricolo**

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

#### **Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE con demolizione e ricostruzione e/o ampliamento per la residenza degli imprenditori agricoli e per gli usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, f1, f2, f3, f4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SU e della SA di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 27/04/1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Nei nuovi interventi di NC e RE con demolizione e ricostruzione e/o ampliamento il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SU e la SA degli edifici già concessi.

4. Ai sensi dell'art. A-21 della L.R. 20/2000 e s.m.i. l'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 27/04/1999 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 27/04/1999 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC e RE con demolizione e ricostruzione e/o ampliamento e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.

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

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

#### **Art. 4.7.4 - Interventi di NC nonché RE con incremento di volume per uso a1: abitazioni**

1. Condizioni per il titolo abilitativo:

La richiesta del titolo abilitativo per interventi NC o di RE con incremento di volume, per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2, la richiesta del titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso f1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione di tali fabbricati.

2. Modalità di attuazione:

intervento edilizio diretto.

3. Parametri edilizi. Gli interventi edilizi di NC o di RE, anche con incremento del Vt sono attuabili entro:

- SU max = 200 mq + SA max = 70% della SU.

- NP max = 2.

La SU e la SA abitativa massima si intendono comprensive:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, ad uso abitativo, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

La SU e la SA abitativa possono essere distribuite in più alloggi, fino a un massimo di tre, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo.

4. In deroga alle disposizioni precedenti, nel caso l'edificio abitativo di un'unità agricola si trovi all'interno della fascia di rispetto di una strada o di un elettrodotto e si tratti di un edificio tutelato (quindi non assoggettabile a RE con demolizione e ricostruzione), è ammessa la costruzione di un secondo edificio abitativo e l'edificabilità massima ammessa complessivamente nell'unità agricola per l'uso a1 è elevata a mq 280 di SU + 70% di SA.

5. La quantità di SU di cui al comma 3 è incrementabile con PRA nel solo caso che la richiesta di permesso di costruire sia presentata da un IAP 'giovane imprenditore' (come definito dal PRSR) e purché l'incremento sia ottenuto con recupero/ristrutturazione di corpi di fabbrica esistenti di tipologia classica (es. ex stalla fienile o promiscui).

6. Il numero max di unità abitative può essere pari al numero di giovani IAP presenti in azienda. La trasformazione potrà avvenire anche attraverso interventi di DR (demolizione e ricostruzione) e spostamento di sedime. In quest'ultimo caso il permesso di costruire sarà rilasciato solo dopo la demolizione di tutti i fabbricati inutilizzati e fatiscenti della corte.

7. Dal recupero delle superfici esistenti dovrà essere ricavata non solo la SU ma anche la relativa SA con l'obbligo di una autorimessa e una cantina per ogni unità immobiliare.

8. Qualora l'azienda agricola del giovane imprenditore non sia dotata né di residenza, né di beni vincolati e/o di tipologia classica da recuperare (alla data del 14/01/2009), il giovane IAP può realizzare tramite PRA un edificio ad uso abitativo di SU = 100 mq + 70% di SA.

9. In sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di edifici di Nuova Costruzione (NC) e di Ristrutturazione Edilizia (RE) come definiti all'art. 5, comma 3 dell'Allegato alla DGR 967/2015 si applica un bonus volumetrico del 5% ivi previsto, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale.

#### **Art. 4.7.5 - Interventi di NC e RE per uso d1: fabbricati di servizio all'agricoltura**

1. Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola:

- per aziende del tutto prive di edifici ad uso f1: 15 ha;
- per le altre aziende: 5 ha.

2. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC e RE:

- SU edificabile in rapporto alla superficie aziendale = 80 mq/ha per gli ettari fino al 10° + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
- SU massima edificabile: = 1.500 mq negli ambiti ad alta vocazione produttiva; = 600 mq negli ambiti di rilievo paesaggistico e negli ambiti periurbani;
- H. max (solo negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico = m. 6.

3. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto.

Tramite PRA è possibile:

- superare la SU edificabile in rapporto alla superficie;
- superare la SU massima.

#### **Art. 4.7.6 - Interventi per uso f2 (attività zootecniche aziendali) e c4 (attività zootecniche industriali)**

1. Per l'uso f2 e l'uso c4 sono ammessi per intervento diretto interventi sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.
2. Per gli allevamenti aziendali preesistenti (f2), previa approvazione di un PRA e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), possono essere ammessi anche interventi NC e RE. L'ampliamento può avvenire con incremento massimo della SU e della SA legittimamente in essere alla data del 14/01/2009, fino al soddisfacimento di norme settoriali in riferimento alle normative sul benessere degli animali.
3. Gli interventi che non rientrano in tali limiti o la realizzazione di nuovi allevamenti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, fermo restando l'obbligo delle procedure di valutazione ambientale di cui alle normative in materia.

**Art. 4.7.7 - Interventi per uso f3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. Fermo restando che le attività di cui all'uso f3 possono essere svolte anche negli edifici ad uso f1, in relazione all'uso f3 sono ammessi per intervento diretto esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), , nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi NC e ampliamento possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.7.8 - Interventi di NC per uso f4: serre fisse.**

1. Modalità di attuazione:
  - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
  - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - UF max = 0,25 mq/mq;
  - SU massima = 8.000 mq
  - H max = 5,00 m. (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza)
3. Tramite PRA, solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, è possibile-superare la SU massima.

**Art. 4.7.9 - Interventi di NC per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura**

Per l'uso c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia conto terzi) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di recupero e ristrutturazione di immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC e ampliamento con demolizione e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.7.10 – Spandimento di fanghi o liquami**

1. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici in relazione agli interventi edilizi connessi restano valide le disposizioni:
  - del D.Lgs. del 03/04/2006, n. 152, della L.R. del 06/03/2007, n. 4,
  - del Regolamento Regionale 04 gennaio 2016, n. 1 ( abrogato, fatto salvo quanto disposto dal comma 2),
  - del Regolamento Regionale n. 3 del 15 dicembre 2017,
  - del Regolamento Comunale Sanità Pubblica e Veterinaria approvato con Delibera Consiliare n. 63 del 05/06/1998, modificato con Delibera Consiliare n. 55 del 24/07/2014,

- ivi comprese le individuazioni areali della cartografia allegata a tali atti.



## **TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA**

### **CAPO 5.1 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni**

#### **Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:

- il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.

3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

I proprietari di manufatti in cemento amianto sono tenuti ad effettuare la valutazione dello stato di degrado dei manufatti stessi in conformità a quanto previsto dal D.M. 06/09/1994 e dalle linee guida regionali, e ad effettuare gli eventuali interventi di risanamento e bonifica in conformità alla normativa vigente.

Per garantire la sicurezza dei lavoratori che effettuano operazioni di installazione o manutenzione sulle coperture degli edifici, deve essere predisposto all'interno o all'esterno dell'edificio stesso, un sistema di accesso alla copertura, costituito da percorsi definiti e di tipo permanente, nonché la predisposizione dei relativi elementi protettivi, così come definito dalla D.A.L. della Regione Emilia Romagna n.149 del 2013 e s.m.i.

5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sui fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

#### **Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie.

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. In particolare, nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite in intonaco di malta di calce tinteggiato secondo i cromatismi dell'edilizia rurale tradizionale, oppure in mattoni a vista.

3. Nelle zone soggette a tutela paesaggistica, ivi compresi i centri storici, la ritinteggiatura degli edifici (che costituisce intervento di MO) è soggetta ad autorizzazione paesaggistica, e quindi al parere della CQAP, nel caso

si preveda di modificare il colore preesistente; non è soggetta nel caso di riproposizione del medesimo colore preesistente.

4. Il Comune adotta un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, che viene allegato al RUE (ALLEGATO B).

5. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

#### **Art. 5.1.3 – Coperture**

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.

2. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS e RE non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.

3. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

#### **Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.

2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,50.

3. Per gli edifici soggetti a tutela, su parere conforme della CQAP, sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta**

1. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche queste vanno sostenute con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo almeno 0,30 m.

2. Nel territorio rurale possono essere delimitati gli spazi di pertinenza delle unità edilizie con recinzioni uniformi (h max. 1,80 m.) , utilizzando soluzioni che per forme, materiali e colori siano adeguate alle caratteristiche rurali del contesto. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le essenze arbustive dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono essenze arbustive più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

3. Intorno agli edifici abitativi tutelati sono ammesse nuove recinzioni costituite esclusivamente da siepe viva essenze arbustive compatibili con il territorio rurale e con uno sviluppo minimo almeno pari all'altezza della recinzione, con eventuale rete metallica addossata alla siepe alle essenze arbustive dal lato interno all'area da recingere, di altezza massima di m. 1,80. In caso di inserimento di rete metallica, le essenze arbustive dovranno avere uno sviluppo minimo pari alla sua altezza. All'interno dell'area recintata della corte, sono ammesse ulteriori recinzioni con le medesime caratteristiche di cui sopra e con cancelletti metallici leggeri, senza elementi in muratura.

#### **Art. 5.1.6 - Depositi di materiali a cielo aperto**

1. Per depositi all'aperto di materiali a cielo aperto si intende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.
2. Tali depositi non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante; dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce "Mutamento di destinazione d'uso" (del suolo)
4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento, e di carattere ambientale e di sicurezza, anche contro eventuali rischi di incendio.

#### **Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 5.1.8 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. E' preferibile installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

#### **Art. 5.1.9 – Vettrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, con modifica di forme o colori o materiali, costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) attuabile previa comunicazione di inizio dei lavori. Con la comunicazione dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 5.1.10 – Chioschi ed edicole**

1. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.50.
2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.
3. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
4. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
5. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con l'utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
7. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione oggetto di domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.

### **CAPO 5.2 - Distanze**

Il RUE assume le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'allegato A alla D.A.L. R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 e DGR 922 del 28/06/2017 allegato II., il Codice Civile e il Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada. Ad essi si aggiungono le specificazioni nel seguito riportate, riguardanti elementi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica comunale, utili all'attuazione del RUE.

#### **Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura**

1. Le definizioni e i criteri di misura di distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico, distanza dai confini di proprietà, distanza dal confine stradale, distanza tra edifici/distacco sono date dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (D.A.L. della R.E.R. n.279 del 04/02/2010 e DGR 922 del 28/06/2017.).

#### **Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini (soppresso)**

#### **Art. 5.2.2bis - Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico**

1. Si deve rispettare la seguente distanza minima dal confine: 5,00 m.

2. Sulla base della richiesta di un privato confinante con un'area pubblica, destinata esclusivamente a verde pubblico e/o attrezzato, è consentito, previo parere favorevole della Giunta Comunale, costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati al comma precedente fino ai valori minimi ammessi dal Codice Civile.

#### **Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1)**

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RE:

- D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento nei limiti di cui all'art. 11 della L.R. 15/2013)

2. Negli interventi di RE:

- D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

Negli interventi di NC, nonché negli interventi di RE nei quali venga modificata la distanza dal confine, o venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza:

- D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m.
- D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m
- in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento

3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC previa demolizione, ampliamento, RE, sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo costitutivo (o equivalente) di servitù sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari, o, in alternativa, preliminare di atto di servitù per scrittura privata registrata. In entrambi i casi questi dovranno essere allegati alla richiesta del titolo abilitativo.

Il preliminare di servitù dovrà contenere l'espressa previsione che l'atto definitivo venga formalizzato nei successivi sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo. L'atto definitivo dovrà essere inoltrato all'Amministrazione Comunale.

4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, depositato agli atti del Comune ed allegato in copia ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, ovvero preliminare di accordo nei termini di cui al comma precedente, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

5. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2 e 3, mentre non è applicabile il comma 4.

6. Sulla base della richiesta di un privato confinante con un'area pubblica, destinata esclusivamente a verde pubblico e/o attrezzato, è consentito - previo parere favorevole della Giunta comunale - costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati ai commi precedenti ai valori minimi ammessi dal Codice Civile.

7. Sono ammissibili distanza inferiori o nulle, su parere favorevole del responsabile del SUE dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA o di un intervento edilizio diretto, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

#### **Art. 5.2.4 - Distanza dal confine stradale o attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (1), negli interventi di NC, (anche per ampliamento) di edifici o impianti, nonché negli interventi RE nei quali venga modificata la distanza dal confine, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E, F se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
- m. 5 per le altre strade urbane locali;

2. Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art. 11 della L.R. 15/2013.

3. Negli ambiti urbani consolidati, in presenza di allineamento prevalente degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile richiedere di edificare la nuova

costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati si trova alla stessa distanza dalla strada.

Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici dell'isolato, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.

Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato, qualora lo stesso risulti edificato per almeno l'80% della sua lunghezza.

La richiesta di edificazione in allineamento può essere accolta o negata, con motivazione, dal Dirigente responsabile del SUE

4. E' inoltre ammesso non rispettare le distanze minime di cui al primo comma:

a) sulla base di Piani urbanistici attuativi;

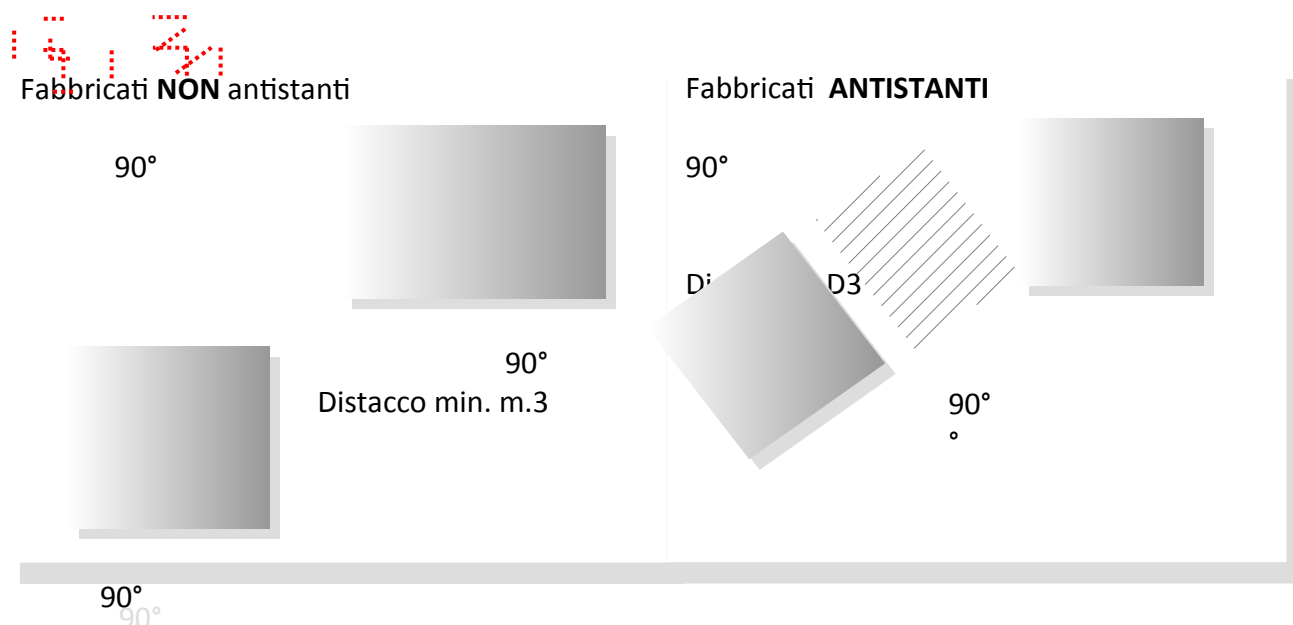
b) in caso di sopraelevazione o ampliamento, si mantiene la distanza preesistente, fatto salvo l'assenso dell'Ente proprietario della strada.

Sono applicabili inoltre le deroghe di cui all'art. 5.2.7.

#### Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De)

1 La definizione di distacco è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (D.A.L. della R.E.R. n.279 del 04/02/2010 e s.m.i.), non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 5.2.1.

2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 3,00 come rappresentato nello schema seguente.



#### **Art. 5.2.6 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Nel caso di pareti antistanti di due edifici la distanza minima viene misurata come nello schema sopra riportato figura di destra.

2. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (anche nel caso in cui si tratti di un edificio a corpo unico o due edifici in aderenza) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.

3. Negli interventi MO, MS, RRC, RS,:

- D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013).

4. Negli interventi RE nei quali non venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza: è ammesso mantenere la distanza D3 preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) anche se è inferiore a m. 10:

Negli altri casi di interventi RE: D3 maggiore o uguale a m. 10,00.

5. Negli interventi di NC: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00:

- D3 maggiore o uguale a m. 10,00;

quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:

- D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10,00 m.

6. Negli interventi di NC, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 5 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

7. Gli interventi NC con ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 5, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

8. Nei casi di cui al comma 5, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.

9. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze**

1. Fatte salve le norme tassative, quali ad esempio quelle derivanti dal Codice Civile e dal D.M. 2/04/1968 n.1444, ecc., le distanze di cui agli artt. 5.2.2bis, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 e 5.2.6 possono essere derogate per interventi riguardanti:

a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013);

b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, riduzione dei rischi ambientali, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche (quali ad esempio vani ascensori), fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile;

c) in applicazione di normative che per motivi di interesse pubblico, contenimento dei consumi energetici, adeguamento alle norme antisismiche consentono espressamente la deroga alle distanze, quali ad es.. il D.Lgs 102/2014, il DM 14 gennaio 2008, la DGR 1879/2011, l'art. 7ter della LR 20/2000;

d) per la realizzazione di cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica;

e) per gli edifici e impianti (o parti di edifici o impianti) con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,90.

f) si richiama in quanto applicabile nei casi previsti dalle presenti norme, l'art. 30 della L.R 17/2014.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.6 nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari



## **CAPO 5.3 – Elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia**

### **Art. 5.3.1 – Elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia: criteri generali**

1. Le norme del presente capo si applicano in generale a tutto il territorio; è fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.7 per gli edifici classificati di pregio storico architettonico o di valore storico testimoniale. Qualora gli interventi riguardino gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

### **Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.

3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.

4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

### **Art. 5.3.3 – Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate co-pertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.

2. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono armonizzarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.

3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.5,10 dal suolo.

4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

### **Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari**

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.

2. Nei centri abitati, nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

3. Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto, non potranno essere installati cartelli pubblicitari.
4. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate entro il vano murario delle aperture degli esercizi stessi; potranno inoltre essere installate insegne a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc.
5. Con l'esclusione degli edifici nei centri storici e di quelli tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico, solo per eventuali esercizi privi di aperture o vetrine sulla pubblica via sono ammesse vetrofanie (scritte su vetri) delle finestre o insegne collocate su parti diverse delle facciate.
6. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera al almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze dalla facciata dovranno essere contenute in:
  - a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
  - b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.
7. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede di almeno 30 cm.
8. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 3,00 mq. ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 10,00 mq.; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq., è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq., fino al limite di 20,00 mq.
9. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,50 m.
10. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.
11. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati, o comunque posti a distanza non inferiore a 1.50 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art.51 comma 4 e quelle di cui al comma 3 lett. c) del D.P.R.495/92, sempre che siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285 del 30.04.1992; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4 del medesimo articolo, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.
12. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela sarà adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa stradale, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 50 m., dentro i centri abitati è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di m.1,50 dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte dell'Amministrazione Comunale.
13. La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.
14. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq., si applicano le seguenti distanze, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285/92:
  - a) 1,50 m. dal limite della carreggiata;
  - b) 25 m. dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - c) 30 m. prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - d) 25 m. dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
  - e) 25 m. prima dei segnali di indicazione;

- f) 25 m. dopo i segnali di indicazione;
- g) 3,00 m. dal punto di tangenza delle curve come definite dall'art.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs. 285/92;
- h) 30 m. prima delle intersezioni;
- i) 25 m. dopo le intersezioni;
- j) 100 m. dagli imbocchi delle gallerie.

15. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.

16. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti di pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a 1,50 m. dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m., è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

17. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq., con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq., dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del costante contesto storico-architettonico, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285/92.

18. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.

19. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dal Comune previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

20. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

21. L'installazione di insegne, frecce e cartelli pubblicitari dovrà essere sottoposta al preventivo parere della Polizia Municipale, inoltre se l'insegna o il cartello sono ubicati o visibili da strada provinciale o statale occorre richiedere l'autorizzazione a: Città Metropolitana di Bologna di Bologna, Settore Viabilità - Servizio Manutenzione Strade, Ufficio Impianti e Segnaletica.

#### **Art. 5.3.5 –Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc. in particolare se gli stessi hanno dimensioni lineari minime comparabili con le dimensioni massime ammesse per le targhe sopra indicate.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. Negli insediamenti/contesti storici si applicano le ulteriori limitazioni dell'art. 4.1.2.

#### **Art. 5.3.6 – Cannelletti e inferriate**

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancelletti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.

#### **Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. Nel Centro Storico e in tutti gli edifici tutelati, le bacheche e vetrinette sono ammesse solo a servizio e funzionali alle attività le cui vetrine insistano sul fronte stradale o del portico secondo le prescrizioni dell'art.4.1.2.

#### **Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili deve essere effettuata nel rispetto delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. 5.3.9 – Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati (come definiti dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi D.A.L. della R.E.R n.279 del 04/02/2010 e s.m.i.) o 'gazebo' (si intende un chiosco da giardino funzionale all'uso dell'area verde o cortiliva, aperto su tutti i lati con funzione panoramica, a struttura autonoma, può essere dotato di copertura anche impermeabile ma non portante), esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti).

Tali elementi sono ammissibili per aree a verde privato ('giardino privato') definite in continuità materiale/fisica con l'abitazione principale

I manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- h. max esterna = ml. 3,00;
  - superficie coperta max = mq. 16;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili.
2. Possono essere realizzate cassette in legno per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
- h. massima alla gronda = ml. 2,00;
  - superficie in pianta (sedime) massima = mq. 9,00;
  - struttura amovibile, di forma regolare con copertura a una o due falde

Cassette con misure non rispondenti a quelle suddette si configurano come edifici e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

Possono essere realizzati barbecue in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml. 3,00.

3. Possono essere realizzate tettoie aperte in legno per ricovero veicoli nella misura di un posto auto per ogni alloggio anche con copertura impermeabile. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere superiori a m. 2,50 x 5,00.
4. Il posizionamento di manufatti precedenti commi 1, 2 e dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice Civile e della Strada.
5. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3:
  - in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica;

- nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico non è ammesso.

6. Pergole, gazebo e casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 1, 2 e 3 si configurano come edifici e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### **Art. 5.3.10 – Manufatti temporanei stagionali**

1. Per la disciplina dei manufatti temporanei e stagionali il RUE assume i contenuti di cui alla Legge Regionale 15/2013 e s.m.i.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale); sono pertanto escluse strutture legate al settore agricolo e produttivo aventi caratteristiche di deposito e funzionalmente legate allo svolgimento ordinario dell'attività. La durata delle relative autorizzazioni temporanee è fissata dall'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013 e s.m.i. . Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.

3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo 90 giorni dallo smontaggio.

4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

#### **Art. 5.3.11. Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi**

1. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali; vanno quindi collocate su falde secondarie, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste da viste panoramiche.

## **TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### **CAPO 6.1 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP)**

#### **Art. 6.1.1 - Definizione e compiti**

1. La L.R. 15/2013 e s.m.i. all'art 6 regola funzioni e compiti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio CQAP
2. La Commissione si esprime sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e sugli interventi edilizi di cui all'art.6 comma 2 della L.R.15/2013 e s.m.i.
3. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere inoltre per:
  - Il Piano Operativo Comunale e sue varianti;
  - Piani Urbanistici Attuativi, loro valutazione preventiva e loro varianti;
4. La CQAP, all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato 'Dichiarazione di indirizzi', i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.5. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Qualora la CQAP non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella precedente.

#### **Art. 6.1.2 - Composizione e nomina**

1. La CQAP è scelta, nominata, integrata e modificata dalla Giunta Comunale, in conformità ai criteri stabiliti nell'art. 6 della L.R.15/2013 e sulla base dei curricula individuali allegati alla candidatura presentata, ed è composta:
  - da n. 5 componenti scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, esterni all'Amministrazione comunale.
2. La CQAP dura in carica per la durata del mandato del Sindaco ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. 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.
5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. La CQAP nomina al proprio interno il Presidente e Vice Presidente, il Presidente nomina un Segretario della CQAP, che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento e/o il tecnico istruttore.

#### **Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità**

1. La CQAP si riunisce di norma una volta al mese e comunque ogni qual volta si rende necessario. La convocazione è comunicata per iscritto e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno due membri (tre nel caso di Commissione intercomunale) più il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione..

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

- a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
- b) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP per chiarimenti;
- c) esigenza di sopralluogo.

4. Il progettista può motivatamente chiedere di poter illustrare alla CQAP il progetto prima della sua valutazione.

5. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, o parere sospensivo o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

6. I membri della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

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

## Capo 6.2 – Piani Urbanistici Attuativi

### Art. 6.2.1 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Riconversione e di Ammodernamento della Azienda Agricola di cui al succ. art. 6.2.7 devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale;
- c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- d) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- f) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati,
- g) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
- h) planimetria con la segnaletica stradale di progetto;
- i) sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- l) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
- m) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- n) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa e relazione illuminotecnica specialistica; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
- o) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- p) relazione illustrativa, contenente fra l'altro l'illustrazione del progetto dal punto di vista delle prestazioni ambientali con riferimento all'art. 4.8 del PSC, in particolare con riferimento alla disposizione e orientamento degli edifici rispetto all'esposizione solare e ai venti dominanti, il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;



q) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;

r) schema di convenzione urbanistica.

2. Alla richiesta deve essere allegato, il parere del competente ufficio ai fini della compatibilità con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.

3. Il parere di cui al comma 2 va reso prima dell'approvazione dello strumento urbanistico, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale. In caso di inutile decorrenza del termine, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi. Nel caso in cui, in sede di conferenza, il Servizio Tecnico di Bacino fornisca indicazioni che soddisfano il contenuto del parere in questione, ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico, può farsi mero rinvio, in sede di espressione del parere medesimo, alle indicazioni stesse.

4. Le valutazioni connesse al parere di compatibilità dovranno essere approfondite e sviluppate in sede di adempimenti richiesti ai sensi del comma 4 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000 e della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia pertanto integralmente alla procedura disciplinata dalla citata norma regionale e alle disposizioni contenute negli atti di indirizzo e delibere emanate dal legislatore regionale..

5. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), nei casi previsti all'art. 6.2.2, e gli ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi dell'art. 4.8 del PSC, in particolare la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

6. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge ovvero prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

7. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune:

8. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 6 devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal delegato proprietario/i o proponente/i.

#### **Art. 6.2.2 –Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o

classificabili) in classe V o VI. E' richiesta inoltre la Documentazione Previsionale di Impatto Acustico che può essere necessaria qualora gli interventi, in modo diretto o indiretto (traffico indotto), siano potenzialmente responsabili di impatti acustici verso ricettori esistenti.

2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ....).

3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.

4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

#### **Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Dal momento in cui il comune è dotato di un POC, condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi nel POC vigente.

2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di autorizzazione al deposito del Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento di eventuali diritti, generalità del tecnico progettista abilitato.

3. A seguito della presentazione della domanda, viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
- d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
- e) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 6.2.1.

5. Il responsabile del procedimento, nell'ambito dell'istruttoria, acquisisce inoltre i pareri degli altri servizi competenti al fine di valutare, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

6. Il responsabile del procedimento:

- a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni necessarie;
- c) provvede a richiedere il parere di competenza della CQAP.

7. Entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4 lettere a) e b). In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

9. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5ed acquisito il parere della CQAP, provvede:

- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla CQAP e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

11. Qualora il PUA contenga:

- planimetria di progetto e sezioni e profili (di cui alle lettere f e g dell'art. 6.2.1 comma 1, in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
- rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
- simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
- indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde.

Il responsabile dello Sportello unico, a condizione che ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente e con parere favorevole della CQAP, propone alla Giunta Comunale l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettabili a SCIA anziché a permesso di costruire.

#### **Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

1. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.

2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti ed al parere della CQAP.

3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dalla Giunta Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

#### **Art. 6.2.5 – Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi e le loro varianti sono approvati secondo quanto disposto all'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

2. Nella delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di trascrizione della convenzione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

3. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

4. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della fideiussione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni. E' fatta salva la possibilità per il

Comune di approvare una nuova convenzione che preveda il completamento delle opere da parte del soggetto attuatore.

**Art. 6.2.6 – Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione (soppresso)**

**Art. 6.2.7 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)**

1. I PRA devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 6.9.1):

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alle Tav. 2.1 e 2.2 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
- e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
- f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
- g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.

2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna 2014-2020".

3. A seguito della presentazione della domanda, l'Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento

5. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

7. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di DIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

## **CAPO 6.3 – Valutazione preventiva**

### **Art. 6.3.1 – Valutazione preventiva**

1. La richiesta di valutazione preventiva per interventi soggetti a SCIA o a Permesso di Costruire è disciplinata dall'art. 21, L.R. 15/2013 e s.m.i.
2. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).
3. La relazione di cui al comma 1 contiene:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - b) le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
  - c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE.

### **Art. 6.3.2 – Rilascio e validità della valutazione preventiva (soppresso)**

### **Art. 6.3.3 – Pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (soppresso)**

### **Art. 6.3.4 – Rilascio e validità del pre-parere (soppresso)**

## **CAPO 6.4 – Permesso di costruire (PdC)**

### **Art. 6.4.1 – Permessi di Costruire**

1. Il RUE assume la disciplina di cui agli artt. 17, 18 e 19 della L.R. 15/2013 con modifiche e integrazioni alla normativa in materia edilizia apportate dal D.L. n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L.164/2014) c.d. 'Sblocca Italia' e atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata - deliberazione della giunta regionale n. 2014/993 del 07/07/2014.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Sino all'approvazione degli atti di coordinamento tecnico regionale previsti dall'art. 12 della L.R. 15/2013 i termini previsti dalla normativa vigente per il rilascio del permesso di costruire sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, come stabilito dall'art. 20, comma 7 del DPR 380/2001 modificato dalla L. 164/2014.
4. Il riesame del permesso di costruire è disciplinato dal RUE, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 15/2013, all'art. 6.9.19.

### **Art. 6.4.2 – Permessi di Costruire in deroga**

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, nei casi e secondo le modalità previste all'art. 20 della L.R. 15/2013 con le modifiche e integrazioni alla normativa in materia edilizia apportate dal D.L. n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L. 164/2014 (c.d. 'Sblocca Italia').

### **Art. 6.4.3 – Permessi di Costruire – Titoli Abilitativi Convenzionati**

Il RUE assume la disciplina di cui al nuovo art. 28-bis del T.U. dell' Edilizia (D.P.R. 380/2001).

1. I "permessi di costruire convenzionati" – "Titoli abilitativi convenzionati" possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE. In particolare sono richiesti laddove il rilascio del permesso di costruire sia da subordinare alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 o ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e s.m.i. fra il proponente e l'Amministrazione Comunale, relativo o alla cessione di determinate aree per opere di urbanizzazione o attrezzature collettive, o alla realizzazione di determinate opere di urbanizzazione.
2. I documenti costitutivi sono i medesimi cui al Permesso di Costruire, a cui si aggiunge la proposta di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i. o ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 e s.m.i. relativa agli impegni particolari di cui al primo comma richiesti nel caso specifico.
3. Per la domanda e per la procedura di valutazione si applicano le norme previste per i Permessi di Costruire, con le seguenti integrazioni:
4. Oltre ai controlli, lo Sportello unico valuta in particolare, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.
  - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni e dotazioni territoriali in cui si inseriscono;
  - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
  - c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto;
  - d) che i contenuti convenzionali della proposta di accordo ex- art. 11 della L.241/90 e s.m.i. forniscano adeguate garanzie all'Amministrazione Comunale riguardo alle modalità e tempi di attuazione aspetti suddetti.
5. Il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 4, provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare al Dirigente del SUE per la determinazione del rilascio del titolo edilizio;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, CQAP e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
7. L'avvio dell'attuazione degli interventi è subordinato alla convenzione sottoscrizione dell'accordo tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

**Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire (soppresso)**

**Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti (soppresso)**

**Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti (soppresso)**

**Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati (soppresso)**

**Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti (soppresso)**

**Art. 6.4.6 - Controllo sui progetti (soppresso)**

**Art. 6.4.7 – Rilascio o diniego (soppresso)**

**Art. 6.4.8 - Contenuti del permesso di costruire (soppresso)**

**Art. 6.4.9 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire (soppresso)**

**Art. 6.4.10 – Permesso di costruire in deroga (soppresso)**

**Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire (soppresso)**

**Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire (soppresso)**

**Art. 6.4.13 – Annullamento del permesso di costruire (soppresso)**

**Art. 6.4.14 – Durata dei termini, proroga e decadenza (soppresso)**

## **CAPO 6.5 – Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

### **Art. 6.5.1 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

1. Il RUE assume la disciplina di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 della L.R. 15/2013 e s.m.i. con modifiche e integrazioni alla normativa in materia edilizia apportate dal D.L. n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L.164/2014 (c.d. 'Sblocca Italia') e atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata - deliberazione della giunta regionale n. 2014/993 del 07/07/2014 e n. 2017/922 del 28 giugno 2017.

### **Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA) (soppresso)**

### **Art. 6.5.2 –Documenti e procedura (soppresso)**

### **Art. 6.5.3 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (soppresso)**

### **Art. 6.5.2 – Documenti e procedura della SCIA (soppresso)**

### **Art. 6.5.5 – DIA e SCIA riguardanti edifici tutelati (soppresso)**

### **Art. 6.5.6 –Altre disposizioni comuni DIA e SCIA (soppresso)**

### **Art. 6.5.7– Durata dei termini, proroga e decadenza (soppresso)**

### **Art. 6.5.8– Procedura abilitativa semplificata per gli impianti di produzione di elettricità da fonti energetiche rinnovabili (FER)**

1. Il RUE assume la disciplina di cui al D.Lgs 28/2011 e s.m.i.

### **Art. 6.5.9 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT) (soppresso)**



## **CAPO 6.6 – Attività edilizia libera ed interventi soggetti a Comunicazione.**

Il RUE assume la disciplina di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 15/2013 con modifiche e integrazioni alla normativa in materia edilizia apportate dal D.L. n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L.164/2014 (c.d. 'Sblocca Italia') e atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata - deliberazione della giunta regionale n. 2014/993 del 07/07/2014 e n. 2017/922 del 28 giugno 2017.

### **Art. 6.6.1 – Attività edilizia libera. (Interventi non soggetti a titoli abilitativi)**

1. Agli interventi non soggetti a titoli abilitativi di cui all' Art. 7 della L.R. 15/2013 e s.m.i. si aggiungono quelli nel seguito riportati. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
  - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile e urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.lgs. 267/2000, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
  - d) interventi edilizi per l'eliminazione di opere abusive.

### **Art. 6.6.2 – Interventi soggetti a Comunicazione.**

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3 della L.R. 15/2013, sono eseguiti previa Comunicazione di Inizio dei Lavori le opere e le modifiche di cui all'art. 7 comma 4 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

## **CAPO 6.7 – Esecuzione delle opere**

### **Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposito facsimile di cui alla DGR n. 993/2014 e n.922/2017 - Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata e s.m.i.

### **Art. 6.7.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dalla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nonché dalla L.R. n. 23/2004 e s.m.i. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del SUE che svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale e, per quanto di rispettiva competenza, delle strutture sanitarie territoriali. Il SUE esegue i controlli di rispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato secondo le modalità stabilite dalla D.G.R. n. 76/2014.
2. Il permesso di costruire, ovvero SCIA, comprensivi di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.
4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

### **Art. 6.7.3 – Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o di SCIA o CIL.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento comunale.
6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
8. Al termine dei lavori, occorre garantire il completo smantellamento del cantiere pena l'applicazione delle sanzioni fissate che verranno fissate in apposita delibera.

9. Al fine del contenimento dei rumori molesti in applicazione dell'art. 6 comma 1 della L.447/95 e secondo gli indirizzi della DGR 21/01/02 n.45, i cantieri potranno svolgere attività solo nel periodo diurno. L'attivazione di macchine rumorose e l'esecuzione di lavorazioni rumorose è consentito nei giorni feriali escluso il sabato pomeriggio, dalle 8.00 alle 12.00 e dalle 14.00 alle 19.00 entro il valore limite di  $laeq = 70 \text{ dB (A)}$  in livello continuo equivalente con tempo di misura  $TM \geq 10$  rilevato in facciata ad edifici con ambienti abitativi. Il mancato rispetto è punito ai sensi di legge.

#### **Art. 6.7.4 – Varianti a titoli abilitativi vigenti**

Il RUE assume la disciplina dell'art. 22 della L.R. 15/2013 con modifiche e integrazioni alla normativa in materia edilizia apportate dal D.L. n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L.164/2014 (c.d. 'Sblocca Italia') e dall'art. 14 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i..

#### **Art. 6.7.5 - Variazioni minori in corso d'opera (soppresso)**

## **CAPO 6.8 – Conclusione delle opere e Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità**

### **Art. 6.8.1 - Comunicazione di fine lavori e Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità**

La comunicazione di fine dei lavori e il certificato di conformità edilizia e agibilità sono disciplinati dalla L.R. 15/2013 e s.m.i. art. 23 e seguenti.

1. Il RUE assume la disciplina degli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013 e dell'Atto di coordinamento tecnico regionale sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate approvato con deliberazione della Giunta Regione Emilia Romagna n. 76 del 27/01/2014 e s.m.i.

### **Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori e Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità e agibilità parziale**

1. Il RUE assume la disciplina della L.R. 15/2013 e s.m.i. e dell'Atto di coordinamento tecnico regionale sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate approvato con deliberazione della Giunta Regione Emilia Romagna n. 76 del 27/01/2014 e s.m.i..

### **Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. Il RUE assume la disciplina degli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013 e dell'Atto di coordinamento tecnico regionale sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate approvato con deliberazione della Giunta Regione Emilia Romagna n. 76 del 27/01/2014 e s.m.i.

### **Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia (soppresso)**

### **Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

1. Il RUE assume la disciplina degli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013 e dell'Atto di coordinamento tecnico regionale sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate approvato con deliberazione della Giunta Regione Emilia Romagna n. 76 del 27/01/2014 e s.m.i.

### **Art. 6.8.6 - Domanda di Certificato di conformità edilizia e segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità parziale**

1. Il RUE assume la disciplina degli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013 e dell'Atto di coordinamento tecnico regionale sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate approvato con deliberazione della Giunta Regione Emilia Romagna n. 76 del 27/01/2014 e s.m.i..

### **Art. 6.8.7 - Elenco dei tecnici verificatori (soppresso)**

### **Art. 6.8.8 - Numeri civici dei fabbricati e numerazione interna (soppresso)**

### **Art. 6.8.9 – Certificato di conformità edilizia e agibilità per immobili ante 1942**

1. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942, e per i fabbricati o loro parti costruiti fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967, in assenza di strumenti urbanistici, e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione (ivi compresi interventi soggetti a semplice autorizzazione edilizia o DIA/SCIA e cambio di destinazione d'uso anche solo temporaneo), la sussistenza dei requisiti necessari per

l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:

- la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
- il possesso dei requisiti di salubrit ;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile;
- il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.

Detta perizia giurata   resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla propriet  o da chi ne abbia interesse.

## CAPO 6.9 – Disposizioni varie relative ai procedimenti edilizi

### Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il titolo abilitativo e documenti attestanti il titolo

1. Si fa riferimento ai disposti della LR 15/2013 e al D.Lgs 28/2011, a titolo esemplificativo hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o la SCIA o la CILA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
  - l'amministratore di condominio, limitatamente alle sole parti comuni del fabbricato, sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
- k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto:

### Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero 'voltura')

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del

titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso. Nel caso del permesso di costruire il Comune rilascia attestato della voltura.

2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio di permesso di costruire e dopo presentazione SCIA o CIL, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire e di presentazione di SCIA.

#### **Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato (soppresso)**

#### **Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o la presentazione della D.I.A., SCIA o CIL è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione, autorizzazione edilizia, D.I.A., SCIA o CIL o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.

2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile di cui all'art. 6.4.2 comma 3 lettera f), richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.

#### **Art. 6.9.5 - Richiesta accertamento di conformità**

1. Si assumono i disposti della L.R. 23/2004.

2. Il RUE assume la disciplina della L.R. 15/2013 e atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata - deliberazione della giunta regionale n. 2014/993 del 07/07/2014 e 2017/922 del 28 giugno 2017.

#### **Art. 6.9.6 – Prescrizione di abusi edilizi minori (soppresso)**

#### **Art. 6.9.7 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il titolo richiesto dalle opere.

7. Ai fini della sicurezza, per quanto attiene alle caratteristiche strutturali delle canalizzazioni delle emissioni in atmosfera industriali si fa riferimento soggette alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. D.Lgs 152/06 in allegato VI alla parte Quinta per le caratteristiche strutturali delle canalizzazioni delle emissioni in atmosfera industriali ai fini della campionabilità delle emissioni soggette a controllo ed Autorizzazione Ambientale (AUA-AIA, ecc.) (Norma Uni En 15259).

#### **Art. 6.9.8 - Dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, viene ordinata la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL, anche per effetti di cui alla L.R. n. 19/1982 e s.m.i., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i., dovranno essere rispettate le prescrizioni del piano di bonifica.

#### **Art. 6.9.9 - Utilizzazione abusiva**

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs. 507/99.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

#### **Art. 6.9.10 - Procedure abilitative speciali**

1. Il RUE assume la disciplina dell'art. 10 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

#### **Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici (soppresso)**

#### **Art. 6.9.12 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso di SCIA o CILA**

1. Il RUE assume la disciplina della L.R. 15/2013 e atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata - deliberazione della giunta regionale n. 2014/993 del 07/07/2014 e s.m.i.
2. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) è redatta nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. n. 15/2001 e nella D.G.R. n. 673/2004 e deve essere allegata alla domanda di rilascio del titolo abilitativo nei casi previsti dalla normativa vigente e dalle presenti norme. E' richiesta inoltre la Documentazione Previsionale di Impatto Acustico che può essere necessaria qualora gli interventi, in modo diretto o indiretto (traffico indotto), siano potenzialmente responsabili di impatti acustici verso ricettori esistenti.

#### **Art. 6.9.13 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)**

1. Il RUE assume la disciplina della L.R. 15/2013 e atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata - deliberazione della giunta regionale n. 2014/993 del 07/07/2014.
2. La Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA) è redatta nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. n. 15/2001 e nella D.G.R. n. 673/2004 e deve essere allegata alla domanda di rilascio del titolo abilitativo nei casi previsti dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

#### **Art. 6.9.14 – Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1732/2015 che stabilisce anche le procedure e documentazione del progetto illuminotecnico.
2. Per i particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, dei fasci di luce fissi o roteanti e delle insegne pubblicitarie, sono valide le disposizioni di cui all'art. 7 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.



#### **Art. 6.9.15 - Autorizzazione paesaggistica e interventi esclusi**

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati alla Parte III del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., hanno l'obbligo di presentare alle Amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendono intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non abbiano ottenuto la preventiva autorizzazione paesaggistica. 2. La documentazione da presentarsi è quella indicata nell'allegato al D.P.C.M.C, del 12/12/2005 e s.m.i.

3. La procedura per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica è quella prevista all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

42. Non è richiesta l'autorizzazione di cui sopra ai sensi dell'art. 149 D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e da quanto previsto all'allegato A (Elenco interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica) di cui al DPR 13 febbraio 2017, n. 31 'Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata'.

#### **Art. 6.9.16 - Autorizzazione paesaggistica semplificata**

1. Sono assoggettati a procedimento semplificato di Autorizzazione Paesaggistica gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla parte III del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici e da quanto previsto all'allegato B (Elenco interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica) di cui al DPR 13 febbraio 2017, n. 31 'Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata'.

2. La procedura per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica semplificata è quella prevista dal D.P.R 9/07/2010, n. 139 e s.m.i.

#### **Art. 6.9.17 – Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree**

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.

2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:

- opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
- lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. L'indagine preliminare di suolo e sottosuolo deve essere elaborata ed eseguita in accordo con ARPAE che potrà svolgere controlli in contraddittorio.

3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 2 e 4 (Piano di caratterizzazione) del D.Lgs 152/2006, in materia di bonifica di siti inquinati. L'indagine preliminare di suolo e sottosuolo deve essere elaborata ed eseguita in accordo con ARPAE che potrà svolgere controlli in contraddittorio.

#### **Art. 6.9.18 – Controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati.**

1. Relativamente alla qualità del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione agli eventuali controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati si applicano i riferimenti normative della Parte Quarta, Titolo V del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

#### **Art. 6.9.19 – Procedimento del riesame**

1. Il Sindaco, valutate l'ammissibilità della richiesta di cui all'articolo 27 della L.R. 15/2013, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati, richiede allo Sportello Unico per l'Edilizia di provvedere al riesame del titolo abilitativo.

2. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'Art. 8 della legge 241/90 e s.m.i.
3. A seguito della richiesta sindacale di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Sindaco una apposita relazione esplicitando: a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati; b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati; c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.
4. Il Sindaco, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni (nell'ambito del quale i tempi di cui al comma 3 dell'art. 27 della L.R. 15/13 sono interrotti).
5. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Sindaco assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

## **CAPO 6.10 – contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)**

### **Art. 6.10.1 – Norme generali**

1. Il presente capo disciplina l'applicazione del contributo di costruzione, in conformità con le disposizioni della L.R. 15/2013 e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.
2. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere, nei casi previsti, il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al contributo sul costo di costruzione.
3. Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, Il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 05/06/1998 e successive modifiche ed integrazioni, recepisce e integra il testo della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849 e successive modificazioni.
4. Per la determinazione del contributo sul costo di costruzione, Il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni, recepisce e integra il testo della deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108 del 29.03/1999 e successive modificazioni.
5. L'entità del contributo di costruzione è quella che risulta applicando gli atti deliberativi e gli eventuali aggiornamenti vigenti al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o SCIA.

### **Art. 6.10.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2)**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o gli interventi che comportano nuova edificazione (NC) o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di :
  - un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione in aumento delle dotazioni territoriali;
  - un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) della L.R. 15/2013.

### **Art. 6.10.3 – Parametrazione degli oneri di urbanizzazione**

1. Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
  - interventi di edilizia residenziale (tipi d'uso "A") – Tabella "A";
  - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (tipi d'uso "B") – Tabelle "B";
  - funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (tipi d'uso "C") – Tabelle "C";
  - funzioni agricole svolte da non aventi titolo (tipi d'uso "D") – Tabelle "D";
  - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (tipi d'uso "E") – Tabelle "E".
2. Gli elementi per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle di cui appresso.
3. Il Comune di Castenaso è classificato in classe 1°.
4. Fino alla loro ridefinizione, , continuano a trovare applicazione le tabelle parametriche di cui alle deliberazioni del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n 849 e n 850.

### **Art. 6.10.4 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione**

1. Ai fini della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all' art. 6.10.3, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1 – opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento (art. 3.1.1);
- U2 – opere di urbanizzazione secondaria (art. 3.1.2).

2. L'incidenza di ciascuna tipologia di opere U1 è stabilita secondo le percentuali riportate rispettivamente nella deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849 e s.m.i. e nella deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999 e s.m.i.:

#### **Art. 6.10.5 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione (soppresso)**

#### **Art. 6.10.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo per oneri di urbanizzazione non è dovuto per i casi di cui all'art 32 comma 1 della L.R. 15/2013

#### **Art. 6.10.7 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dal soggetto attuatore titolare del permesso di costruire secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Le opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune o, in mancanza, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali. Nel caso di interventi edilizi diretti, per le opere non realizzate direttamente dal titolare, l'onere è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.

2. A scomputo totale o parziale dell'onere relativo alle urbanizzazioni primarie, il soggetto attuatore può realizzare direttamente, in tutto o in parte, le relative opere. Nel caso in cui il soggetto attuatore realizzi direttamente parte delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, è tenuto a corrispondere gli oneri afferenti alla quota parte di opere primarie non realizzate, secondo percentuali di cui alla relativa deliberazione comunale. Nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dell'onere parametrico occorre sempre verificare che il valore delle opere realizzate sia pari o superiore al valore scomputato

3. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione o all'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie, oltre che a corrispondere il relativo onere.

4. Per le opere di urbanizzazione secondaria, l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata.

#### **Art. 6.10.8 – Contributo sul costo di costruzione (CC) (soppresso)**

#### **Art. 6.10.9 – Contributo sul Costo di Costruzione per la residenza (soppresso)**

#### **Art. 6.10.10 - Contributo sul Costo di Costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali (soppresso)**

#### **Art. 6.10.11 – Contributo di costruzione per attività manifatturiere ivi comprese quelle agricole svolte da non aventi titolo**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo "D" pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di un contributo "S" per le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche .

2. Il valore D + S stabilito dal Consiglio Comunale, viene applicato alla SU, così come calcolata secondo i criteri di cui all'art 1.3.14

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 3, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale di cui all'art. 34 della L.R. 15/2013 e s.m.i., sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **Art. 6.10.12 – Esonero del contributo sul costo di costruzione**

1. Il contributo non è dovuto, per la realizzazione degli interventi in applicazione dell'art. 6.10.6 comma 1.
2. Il contributo non è dovuto per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo non è dovuto qualora il titolare del titolo abilitativo si impegni attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 33 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
  - opere di edilizia funeraria;
  - interventi da realizzare su immobili di proprietà dello stato;
  - eventuali esenzioni di cui alla Delibera Regionale n.1108 del 1999.

#### **Art. 6.10.13 – Versamento del contributo di costruzione**

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del contributo DS è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della Attività SCIA o CIL, in un'unica soluzione, per importi minori od eguali di Euro 10.000,00.
2. Per importi superiori ad Euro 10.000,00 gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in tre rate:
  - la prima pari al 50% al ritiro del Permesso di Costruire ovvero all'atto di Attività SCIA o CIL.
  - la seconda pari al 25% entro 12 mesi dalla data di rilascio dell'atto o di presentazione di SCIA o CIL;
  - la terza pari al 25% entro 24 mesi dalla data di rilascio dell'atto o di presentazione di SCIA o CIL (l'intero importo del contributo di costruzione va comunque corrisposto entro la data effettiva di fine lavori).
3. Qualora l'importo del contributo di costruzione venga rateizzato dovrà essere presentata idonea fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari alle rate non corrisposte aumentate del 10%; tale fideiussione dovrà essere a tempo indeterminato ed automaticamente rinnovabile; il suo svincolo avverrà previa autorizzazione scritta del Comune.
4. Contestualmente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della Attività SCIA o CIL deve essere corrisposto anche l'onere relativo alla monetizzazione della cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, nei casi di cui al precedente art. 3.1.8.

#### **Art. 6.10.14 – Sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate**

1. In caso di ritardato pagamento od omesso versamento alla scadenza fissata, si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della legge regionale 21/10/2004 n. 23

#### **Art. 6.10.15 – Restituzione del contributo di costruzione**

1. Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, a seguito di formale richiesta dell'interessato presentata entro 10 anni dal rilascio lo Sportello Unico dell'edilizia, previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvede alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali. Dopo 10 anni non si provvede più alla restituzione

## **CAPO 6.11 – sanzioni e disposizioni finali**

### **Art. 6.11.1 – Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione.

### **Art. 6.11.2 – Modelli di riferimento e fac-simile**

1. Il RUE assume gli atti regionali di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della L.R. 15/2013 scaricabili dal sito web del Comune.

## **Allegato A**

### **Requisiti tipologici delle nuove strade urbane**

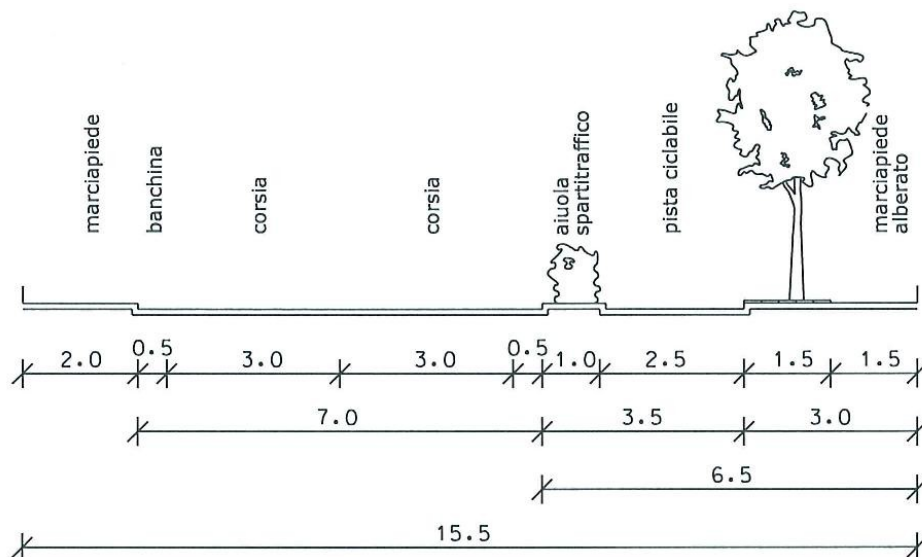
1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n. 3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1 e 2. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 1; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 2. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni.
3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
4. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio e della C.Q.
5. La realizzazione di strade carrabili private, può derogare dai requisiti di cui sopra, ma è soggetta a titolo abilitativo.
6. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico. I progetti di illuminazione stradale devono prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
7. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.



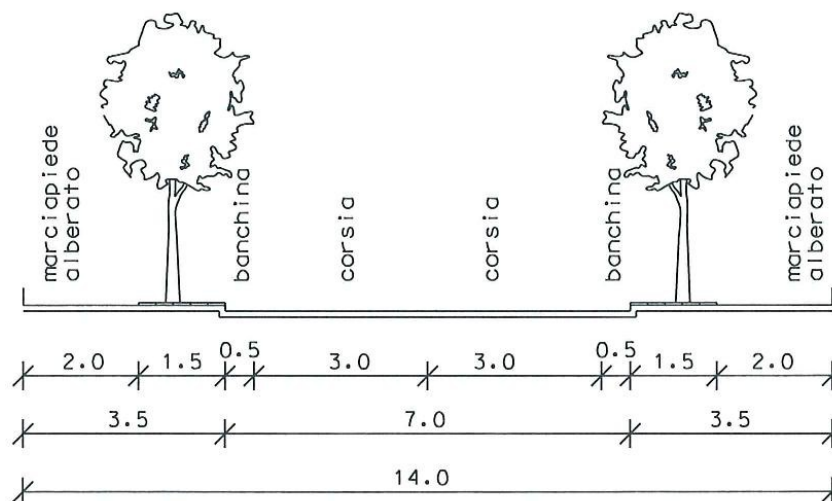
# SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

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

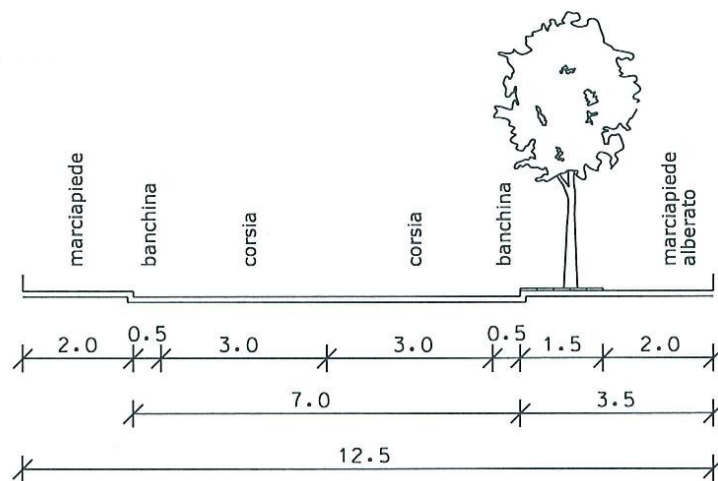
### 1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



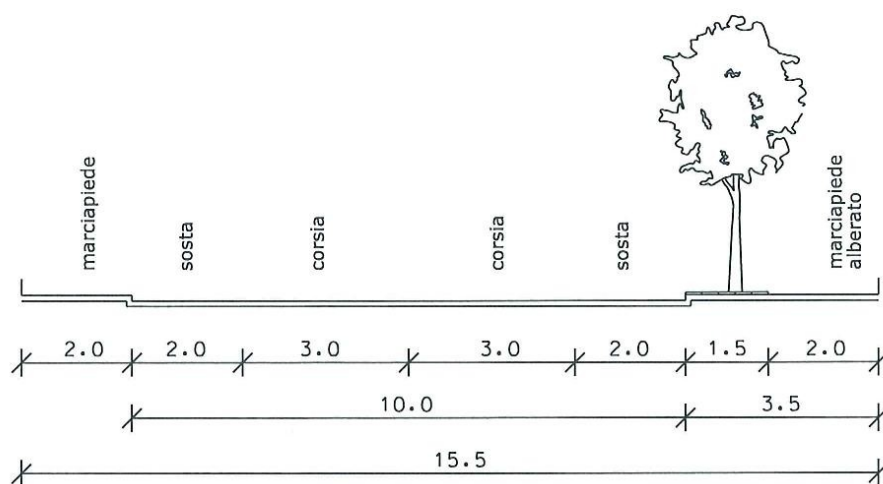
### 1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



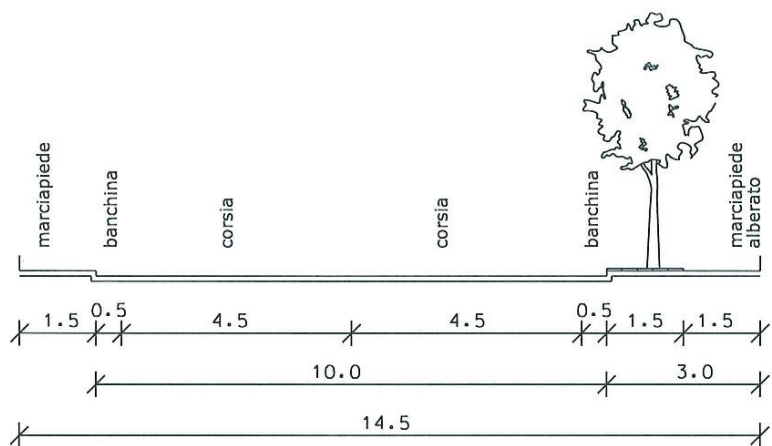
### 1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali



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

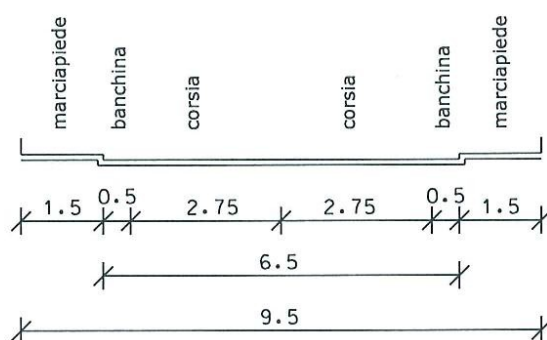


### 1.5- Strada urbana locale negli insediamenti industriali artigianali

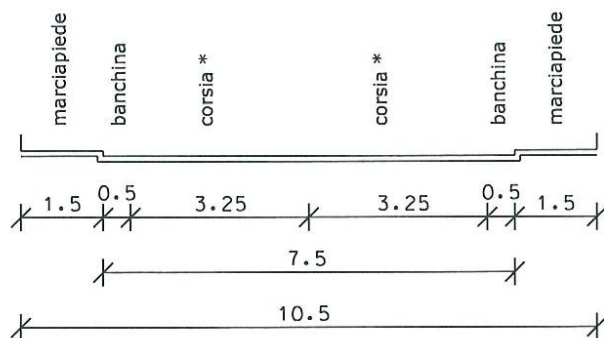


## 2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

### 2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



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



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

## **Allegato B**

### **Schede dei colori per la tinteggiatura degli edifici**



# SCHEDE DEL COLORE

IN PRESENZA DI PARTICOLARI CASI ARCHITETTONICI SARA' POSSIBILE PROPORRE DIVERSE TINTE PREVIA APPROVAZIONE DA PARTE DELLA CQAP.



L'amministrazione comunale, sentendo fortemente l'esigenza di un adeguato miglioramento cromatico, attraverso il ripristino di elementi di identificazione e riconoscibilità dell'immagine del comune, ha adottato una idonea casistica di tinte per stabilire le colorazioni delle facciate nel rispetto della tradizione locale.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come pure gli interventi di nuova edificazione, debbono tendere alla riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano, garantendone la continuità dell'immagine o ricostruendo l'integrità intaccata dalle alterazioni, ponendo particolare cura agli elementi che contribuiscono a determinare la qualità dello spazio collettivo.

Le schede del colore si pongono dunque, come obiettivo principale per la riqualificazione e il coordinamento delle tinte attraverso:

1. la valorizzazione degli scenari dei nuovi impianti;
2. la conservazione e tutela del patrimonio edilizio;
3. la leggibilità e la riconoscibilità dei diversi tessuti urbani nel rispetto della tradizione del comune;
4. l'evoluzione nella collettività dell'apprezzamento estetico del colore.



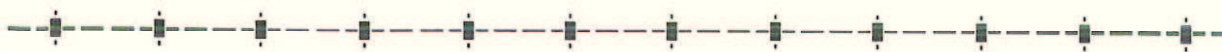
# TERRITORIO URBANIZZATO (ACS) E EDIFICI CLASSIFICATI

## TITOLO IV CAPO 4.1 ART.4.1.1 RUE

- ✱ Negli edifici appartenenti a tale ambiti - edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico e di particolare pregio storico-culturale e testimoniale, la scelta dei colori deve tener conto di:
  - esistenza e valore di una colorazione originaria;
  - esistenza di colorazioni ricorrenti o della consuetudine;
  - coerenza della colorazione di progetto con la storia e le funzioni dell'edificio;
  - armonizzazione delle colorazioni o finiture differenti fra loro e con gli altri elementi presenti sul fronte (serramenti, persiane, ecc,...);
  - compatibilità della colorazione di progetto con l'intorno.
- ✱ 1- In tali zone sono da distinguersi gli edifici vincolati dalla Soprintendenza per i quali la composizione delle malte di restauro deve essere il più possibile simile a quelle esaminate, occorre controllare le composizioni onde scongiurare pericolose immissioni di sali, e mai mescolate con cemento, per evitare l'erosione delle zone originali circostanti. Quando l'intonaco originale, per mancata manutenzione, è quasi completamente sparito o ne restano solo poche tracce si provvede alla sua sostituzione con materiale delle stesse caratteristiche; anche in questo caso la malta di rifacimento deve essere infatti simile a quella originale.
- ✱ Su questi edifici sono da applicare tinte a calce. Al fine di valutare correttamente l'effetto coloristico finale di un'applicazione è necessario eseguire preventivamente campionature di tinteggio perché il colore nell'impasto fresco subirà in fase di carbonatazione uno marcato schiarimento; ulteriori variabili sono dovute allo spessore della malta nonché alle condizioni ambientali di riferimento, più o meno umide.
- ✱ Questi fabbricati, su richiesta della Soprintendenza, possono essere oggetto di deroga ai colori di tavola cromatica allegata, essendo di particolare pregio e di peculiare interesse storico, e dovranno rispettare le tinte dettate dagli esiti delle indagini stratigrafiche.
- ✱ 2- Per tutti gli altri edifici tutelati ma non vincolati dalla Soprintendenza sono da applicare tinteggiature a base di silicati, in quanto adatti per l'applicazione su vari supporti come pietre, mattoni, intonaci di varia natura e composizione, oltre a consentire l'applicazione con effetto antichizzante.
- ✱ La natura inorganica dei sistemi ai silicati garantisce una buona traspirabilità ed una discreta resa estetica; inoltre le applicazioni ai silicati sono del tutto compatibili con la presenza di intonaci tradizionali a calce e sabbia che ne costituiscono l'ideale allettamento



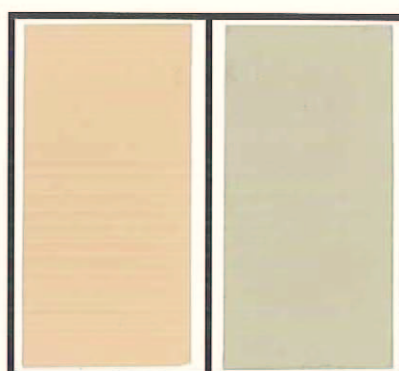
# Scheda 1/ACS - EDIFICI CLAS.



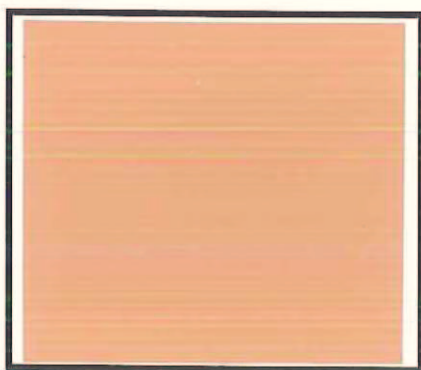
Specchiatura  
principale

membrature  
architettoniche

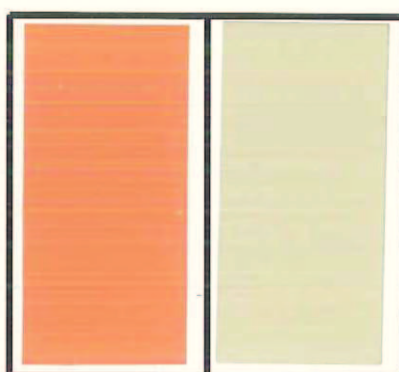
infissi



VERDE	RAL 6021
MARRONE	RAL 8011
GRIGIO	RAL 7032



VERDE	RAL 6021
MARRONE	RAL 8011
PANNA	RAL 1013
GRIGIO	RAL 7001

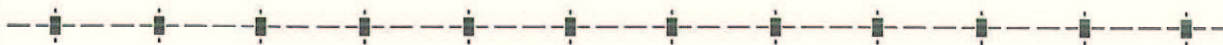


VERDE	RAL 6020
VERDE	RAL 6021
MARRONE	RAL 8011





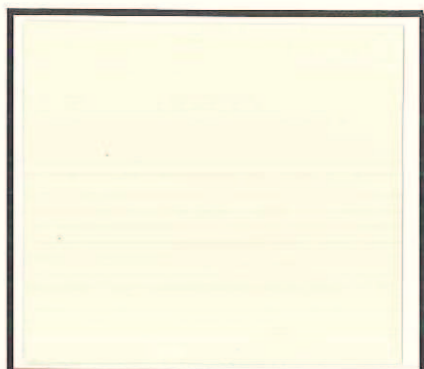
# Scheda 2/ACS - EDIFICI CLAS.



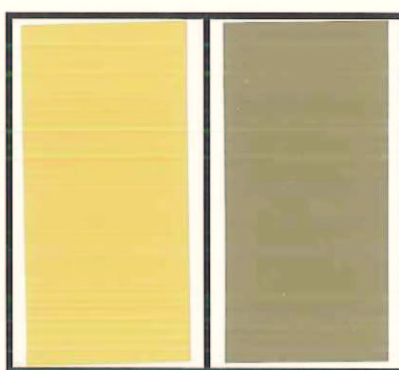
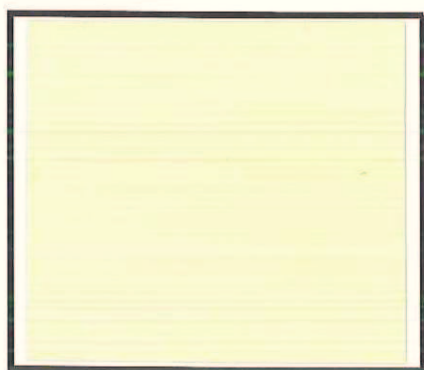
Specchiatura  
principale

membrature  
architettoniche

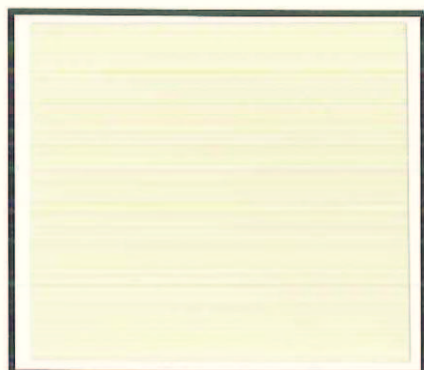
infissi



VERDE	RAL 6021
MARRONE	RAL 8011
GRIGIO	RAL 7001



VERDE	RAL 6021
MARRONE	RAL 8011
PANNA	RAL 1013
GRIGIO	RAL 7001



GRIGIO	RAL 7001
VERDE	RAL 6021
PANNA	RAL 1013

# AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)

## TITOLO IV CAPO 4.2 ART.4.2.1 RUE TITOLO IV CAPO 4.3 ART.4.3.1 RUE

Negli edifici appartenenti a tale ambiti, parti del territorio consolidati prevalentemente residenziali (Auc1 - Auc2 - Auc3 - Auc4 - Auc5 - Auc6), e negli ambiti di riqualificazione per interventi di MO, MS, RE, etc..., in attesa della riqualificazione urbanistica, la scelta dei colori deve tener conto di:

- esistenza di colorazioni ricorrenti o della consuetudine;
- armonizzazione delle colorazioni o finiture differenti fra loro e con gli altri elementi presenti sul fronte (serramenti, persiane, ecc,...);
- compatibilità della colorazione di progetto con l'intorno.

Sono da applicare tinteggiature sintetiche a base di resine acriliche con o senza inerti di quarzo (nel caso di utilizzo di quarzo) di idonea granulometria in funzione della tipologia dell'intonaco esistente o tinteggiature acril silossaniche caratterizzate dall'uso contemporaneo di particolari emulsioni acriliche e di particolari resine siliconiche, in tal modo si crea un prodotto dotato di ottima idrorepellenza, elevata traspirabilità, inoltre le applicazioni ai silicati sono del tutto compatibili con la presenza di intonaci tradizionali a calce e sabbia che ne costituiscono l'ideale allettamento.



# Scheda 1/AUC-AR

Specchiatura  
principale



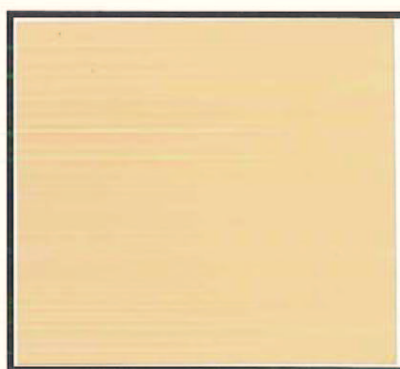
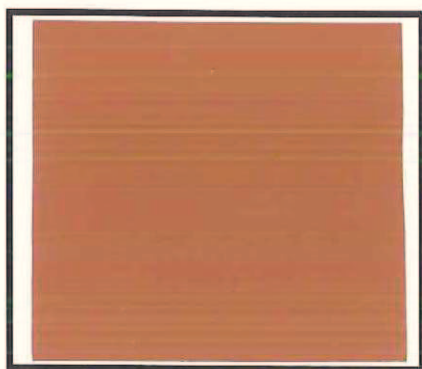
membrature  
architettoniche



infissi



VERDE	RAL 6021
MARRONE	RAL 8011
GRIGIO	RAL 7001



MARRONE	RAL 8011
---------	-------------



MARRONE	RAL 8011
GRIGIO	RAL 7001

## Scheda 2/AUC-AR

Specchiatura  
principale



membrature  
architettoniche



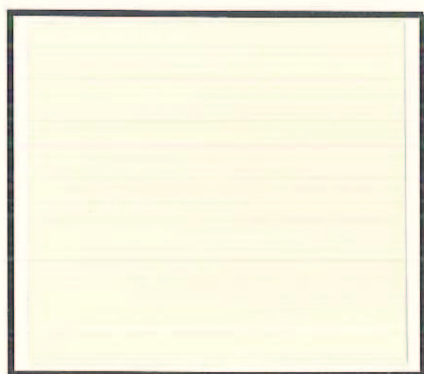
infissi



COLORE A SCELTA



COLORE A SCELTA

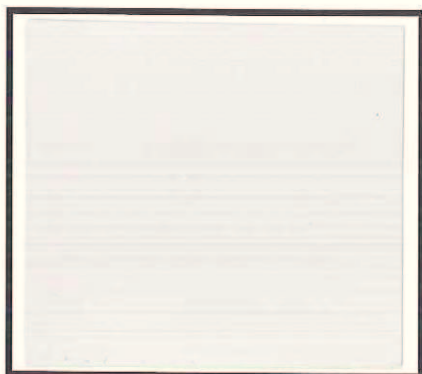


COLORE A SCELTA

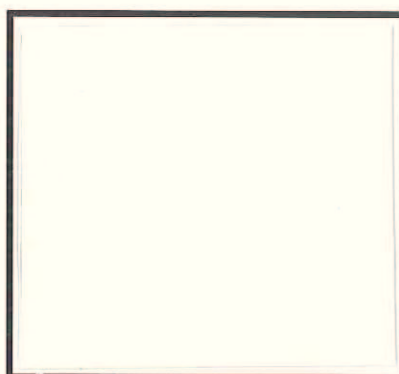


## Scheda 3/AUC-AR

Specchiatura  
principale



membrature  
architettoniche



infissi



COLORE A SCELTA



COLORE A SCELTA



COLORE A SCELTA

# AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ASP) E POLI FUNZIONALI (APF)

## TITOLO IV CAPO 4.4 ART.4.4.1 RUE

Trattasi di ambiti comprendenti:

ASP1: ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, totalmente o prevalentemente edificati

ASP2: ambiti specializzati per attività ricettive, ricreative e sportive private

ASP3: ambiti specializzati per attività direzionali e commerciali

ASP4: ambiti specializzati per attività floro-vivaistiche

ASP5: ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento

ASP6: unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito

ASP8: ambiti specializzati che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante e i poli funzionali.

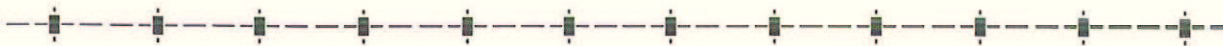
Sono da applicare tinteggiature siliconiche, in tal modo si crea un prodotto dotato di ottima idrorepellenza ed elevata traspirabilità.

Le sottoindicate colorazioni sono puramente indicative, si preferisce non definire una casistica di colorazione definita perchè trattasi di casi da analizzare volta per volta.

La scelta delle tinte dovrà tenere in considerazione l'inserimento nel contesto architettonico e vegetativo.



# Scheda 1 /ASP-APF



Specchiatura  
principale

membrature  
architettoniche

infissi



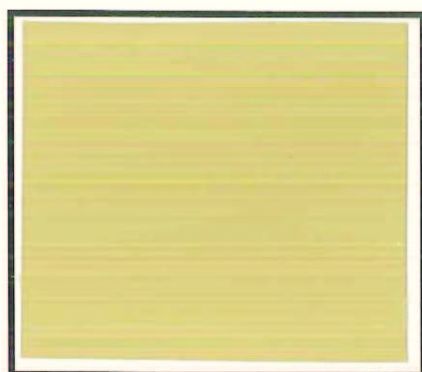
DA VALUTARE  
CASO PER CASO

COLORE A SCELTA



DA VALUTARE  
CASO PER CASO

COLORE A SCELTA



DA VALUTARE  
CASO PER CASO

COLORE A SCELTA

## Scheda 2 /ASP-APF



Specchiatura  
principale



membrature  
architettoniche



infissi

