



**Comune di Busseto**  
Provincia di Parma



**R.U.E.**

**Regolamento Urbanistico ed Edilizio**

ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.

**Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni e alle Intese e adeguato alle disposizioni della DGR 922/2017**

**Ottobre 2017**

**RUE  
NTA**

**Norme Tecniche di Attuazione del RUE**

**Gruppo di lavoro**

*Luca Menci*

*Marco Banderali*

*Roberto Bertoli*

*Marco Antonelli*

*Clizia Grandini*

*Federica Gè*

*Cristian Greppi*

**Ascolto sociale**

*Fabio Ceci*

*Marco Aicardi*

*Andrea Panzavolta*

**Il Sindaco**

*Giancarlo Contini*

**Assessore all'Urbanistica**

*Gianarturo Leoni*

**Il Segretario**

*Giovanni De Feo*

**Il Responsabile del Procedimento**

*Roberta Minardi*

Adozione

Delibera C.C. n° 27

del 19/04/2016

Approvazione

Delibera C.C. n°

del





## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Articolo 1 – Rimando alle disposizioni comuni agli atti di pianificazione urbanistica comunale .....	5
Articolo 2 – Tavola e scheda dei vincoli.....	5
Articolo 3 – Contenuti specifici del RUE .....	6
Articolo 4 – Elaborati costitutivi del RUE.....	6
Articolo 5 – La valutazione degli effetti delle previsioni di RUE, indicatori di valutazione e monitoraggio .....	7
Articolo 6 – Ammissibilità delle trasformazioni edilizie .....	7
Articolo 7 – Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC .....	8
Articolo 8 – Norme d’ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme d’ambito .....	8
<b>TITOLO II – PROCEDIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I –PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI.....</b>	<b>9</b>
Articolo 9 – Disciplina edilizia ed urbanistica .....	9
<b>CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE .....</b>	<b>9</b>
Articolo 10 – Parametri urbanistici ed edilizi: applicazione negli strumenti urbanistici .....	9
Articolo 11 – Distanze .....	10
Articolo 12 – Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico Dz .....	10
Articolo 13 – Distanza dai confini di proprietà Dc.....	10
Articolo 14 – Distanza dal confine stradale Ds.....	12
Articolo 15 – Distanza tra edifici / distacco De .....	12
<b>CAPO III – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI – DESTINAZIONI D’USO.....</b>	<b>13</b>
Articolo 16 – Dotazione di parcheggi privati.....	13
Articolo 17 – Destinazioni d’uso.....	14
<b>CAPO IV – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>14</b>
Articolo 18 – Quantificazione delle dotazioni territoriali.....	14
Articolo 19 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti .....	15
Articolo 20 – Modalità di cessione delle dotazioni territoriali – Casi di monetizzazione.....	15
<b>CAPO V– OPERE, PROGETTI E PROGRAMMI DI COMPETENZA COMUNALE .....</b>	<b>17</b>
Articolo 21 – Opere pubbliche di competenza comunale.....	17
Articolo 22 – Progetti e programmi per settori specifici.....	17
<b>CAPO VI – DISCIPLINA DEL COMMERCIALE E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONI DI ALIMENTI E BEVANDE .....</b>	<b>18</b>
Articolo 23 – Disciplina del commercio.....	18
Articolo 24 – Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande .....	18
<b>TITOLO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L’USO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I – AREE URBANIZZATE.....</b>	<b>19</b>
<b>SEZIONE I – CENTRI STORICI E COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI .....</b>	<b>19</b>
Articolo 25 – Centri Storici. Individuazione e obiettivi.....	19
Articolo 26 – Classificazione e destinazioni d’uso nei Centri Storici .....	19
Articolo 27 – Interventi per le aree interne ai Centri Storici.....	22
Articolo 28 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Centri Storici .....	22
Articolo 29 – Categorie di intervento all’interno dei Centri Storici.....	23
Articolo 30 – Criteri per gli interventi di recupero nei Centri Storici .....	26
Articolo 31 – Complessi storico testimoniali. Individuazione e obiettivi .....	27
Articolo 32 – Classificazione e destinazioni d’uso nei Complessi storico testimoniali.....	28
Articolo 33 – Modalità di attuazione per le aree interne ai Complessi storico testimoniali.....	28



Articolo 34	– Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Complessi storico testimoniali.....	28
Articolo 35	– Categorie di intervento per gli edifici interni ai Complessi storico testimoniali.....	29
Articolo 36	– Criteri per gli interventi di recupero nei Complessi storico testimoniali.....	29
Articolo 37	– Mura Castellane.....	29
<b>SEZIONE II – TESSUTO CONSOLIDATO .....</b>		<b>32</b>
Articolo 38	– Ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale (AUC.RES). Generalità .....	32
Articolo 39	– Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1).....	33
Articolo 40	– Ambito Residenziale ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2) .....	34
Articolo 41	– Ambito Residenziale di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3) .....	36
Articolo 42	– Ambito Residenziale di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4).....	38
Articolo 43	– Ambito Residenziale di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5) .....	40
Articolo 44	– Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE). Generalità .....	41
Articolo 45	– Ambito produttivo P1 (AUC.ATE.P1).....	42
Articolo 46	– Ambito produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2) .....	46
Articolo 47	– Ambito produttivo di impianto unitario (AUC.ATE.P3).....	48
Articolo 48	– Ambito commerciale esistente (AUC.ATE.COM) .....	49
<b>SEZIONE III – TESSUTO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE .....</b>		<b>50</b>
Articolo 49	– Ambito da riqualificare. Generalità .....	50
Articolo 50	– Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES) .....	50
Articolo 51	– Ambito da riqualificare prevalentemente commerciale e/o terziario (RIQ.COM) .....	52
<b>CAPO II – AREE URBANIZZABILI.....</b>		<b>53</b>
Articolo 52	– Ambiti per nuovi insediamenti (ESP) .....	53
<b>CAPO III – AREE RURALI .....</b>		<b>53</b>
<b>SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE AREE RURALI .....</b>		<b>53</b>
Articolo 53	– Classificazione e disciplina generale degli Ambiti rurali .....	53
Articolo 54	– Destinazioni d’uso negli Ambiti rurali.....	53
Articolo 55	– Disciplina specifica e puntuale.....	56
<b>SEZIONE II – INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO .....</b>		<b>59</b>
Articolo 56	– Disciplina dei cambi di destinazione d’uso per edifici in ambiti rurali.....	59
Articolo 57	– Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali.....	59
Articolo 58	– Modalità attuative ed interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali	60
Articolo 59	– Edifici in Ambiti rurali totalmente o parzialmente diroccati o demoliti .....	62
<b>SEZIONE III – INTERVENTI CONNESSI CON LE ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE.....</b>		<b>62</b>
Articolo 60	– Interventi connessi con le attività agricole e zootecniche. Generalità.....	62
Articolo 61	– Edificazione connessa con le attività agricole e zootecniche .....	63
Articolo 62	– Modalità di intervento e parametri urbanistici ed edilizi per le attività agricole e zootecniche.....	65
Articolo 63	– Prescrizioni specifiche per fabbricati al servizio di attività zootecniche industriali.....	68
Articolo 64	– Interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.....	69
<b>CAPO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI E ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA.....</b>		<b>70</b>
<b>SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE DI COMPETENZA DEL RUE .....</b>		<b>70</b>
Articolo 65	– Dotazioni territoriali e attuazione della rete ecologica .....	70
<b>SEZIONE II – DISCIPLINA PER LE INFRASTRUTTURE PER GLI INSEDIAMENTI E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DI INTERESSE GENERALE .....</b>		<b>70</b>
Articolo 66	– Impianto e attrezzatura per la distribuzione del carburante.....	70
Articolo 67	– Servizio per l’istruzione .....	70
Articolo 68	– Servizio assistenziale, sociale e sanitario.....	71
Articolo 69	– Attrezzatura civica .....	71
Articolo 70	– Attrezzatura religiosa.....	71
Articolo 71	– Attrezzatura sportiva .....	71
Articolo 72	– Area verde .....	72



---

Articolo 73	– Parcheggio pubblico .....	72
SEZIONE III – DISCIPLINA PER L’ATTUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA .....		72
Articolo 74	– Attuazione della Rete Ecologica .....	72
<b>CAPO V – AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI .....</b>		<b>72</b>
Articolo 75	– Ambito soggetto alle disposizioni del POC .....	72
Articolo 76	– Ambito soggetto a pianificazione attuativa vigente .....	73
<b>CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI PER GLI AMBITI URBANIZZABILI, GLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI E AGLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE .....</b>		<b>73</b>
Articolo 77	– Disciplina transitoria in ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato	73
Articolo 78	– Disciplina finale alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionato .....	74

**ALLEGATO A: Schede degli ambiti da riqualificare inseriti nel POC 2013**

**ALLEGATO B: Schede degli ambiti da riqualificare**





---

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 – Rimando alle disposizioni comuni agli atti di pianificazione urbanistica comunale

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito RUE) rimanda alle norme del Piano Strutturale Comunale (di seguito PSC) relativamente alle disposizioni valide per tutti gli atti della pianificazione urbanistica comunale di Busseto relativamente a:
  - a) Principio di coordinamento e di semplificazione;
  - b) Carta unica del territorio;
  - c) Rapporti tra PSC, RUE, POC e altri strumenti di pianificazione;
  - d) Criteri di prevalenza;
  - e) Strumenti di attuazione delle previsioni;
  - f) Disciplina di riferimento;
  - g) Utilizzazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - h) Misure di salvaguardia, entrata in vigore e disposizioni abrogate;
  - i) Titoli abilitativi e piani attuativi vigenti;
  - j) Edifici in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE;
  - k) Obiettivi e strategie della pianificazione urbanistica di Busseto;
  - l) Azioni ed interventi disciplinati dal PSC;
  - m) Azioni ed interventi disciplinati dal RUE e dal POC
2. Le disposizioni contenute nel PSC relative agli elementi elencati nel comma precedente si intendono interamente richiamate e pertanto parti integranti del presente RUE.
3. Il presente RUE rimanda al Regolamento Edilizio per gli aspetti edilizi ai sensi della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 12/2017 e della D.G.R. 922 del 28/06/2017.

### Articolo 2 – Tavola e scheda dei vincoli

1. Ai sensi del comma 3 bis dell'art. 19 della L.R. 20/2000 il PSC contiene, all'interno del quadro conoscitivo, l'elaborato denominato "Tavola dei Vincoli", nel quale sono rappresentati i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Il Quadro Conoscitivo del PSC contiene inoltre l'elaborato denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva. I suddetti elaborati "Tavola dei Vincoli" e "Scheda dei vincoli" si intendono interamente richiamati e pertanto parte integrante del presente RUE.
2. Al fine di rendere cogente la specifica disciplina associata ai singoli vincoli, il RUE rimanda alla puntuale trattazione contenuta nel PSC.



---

### **Articolo 3 – Contenuti specifici del RUE**

1. Fatti salvi i contenuti del RUE specificamente definiti negli atti normativi regionali, la disciplina del RUE si applica in tutti gli interventi sul territorio comunale, nel rispetto delle seguenti disposizioni.
2. Il RUE integra le disposizioni specifiche indicate nel PSC, con riferimento agli ambiti territoriali in esso contenuti, in materia di:
  - a) maggior specificazione della disciplina di attuazione, dei tipi di intervento, delle destinazioni uso ammesse dal PSC;
  - b) modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi quali limite e condizione per le trasformazioni e gli usi.
3. Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso intervento diretto, le norme del PSC e le integrazioni presenti nel RUE costituiscono il riferimento per la verifica di conformità alla pianificazione comunale necessaria per i titoli abilitativi edilizi comunque denominati.
4. Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso il Piano Operativo Comunale (di seguito POC) ed eventualmente piano attuativo, il RUE stabilisce:
  - a) i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi;
  - b) la disciplina sugli immobili e sulla destinazione d'uso consentita fino all'inserimento nel POC e all'eventuale approvazione del piano attuativo.
5. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC nei limiti della propria competenza.

### **Articolo 4 – Elaborati costitutivi del RUE**

1. Il RUE si articola:
  - a) nel Quadro Conoscitivo del territorio comunale come contenuto nel PSC, relativamente alle risorse disponibili di carattere fisico, economico e sociale, quale riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - b) nella disciplina urbanistica del territorio comunale;
  - c) nella VAS/VALSAT, Valutazione Ambientale Strategica / Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale riferita alle trasformazioni previste dalla disciplina urbanistica.
2. Costituiscono elaborati del RUE:
  - a) RUE.R01 – Relazione illustrativa del RUE;
  - b) RUE.R02 – Verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinta murate di Busseto (ex artt. 10/12 Dlgs. 42/2004)
  - c) RUE.R03 – Schede degli edifici ricadenti nei centri storici e nei complessi storico – testimoniali;





- d) RUE.T01 – Classificazione del territorio del RUE (1:12.500);
  - e) RUE.T01a – Classificazione del territorio del RUE – Busseto (1:5.000);
  - f) RUE.T01b – Classificazione del territorio del RUE – Frazioni (1:5.000);
  - g) RUE.T02a – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d’uso e modalità di intervento –Busseto (1:2.000);
  - h) RUE.T02b – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d’uso e modalità di intervento – Frazioni (1:2.000);
  - i) NTA – Norme Tecniche di Attuazione del RUE.
3. Costituiscono elaborati della VAS/VALSAT del RUE:
- a) VAL.R01 – Rapporto Ambientale del RUE;
  - b) VAL.R02 – Sintesi non Tecnica del RUE.

#### **Articolo 5 – La valutazione degli effetti delle previsioni di RUE, indicatori di valutazione e monitoraggio**

1. La VALSAT del RUE è strumento di valutazione accessorio alla VALSAT del PSC a cui rimanda per la trattazione generale degli impatti ambientali derivanti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale.
2. L’elaborato VAL.R01 del RUE valuta i possibili impatti derivanti dall’attuazione degli interventi di competenza del RUE, in coerenza con il quadro degli interventi strategici definiti dal PSC.
3. Gli interventi di riqualificazione di cui all’Allegato A alle presenti norme devono recepire le indicazioni contenute nelle Schede di valutazione riportate nella VALSAT del POC 2013.
4. Gli interventi di riqualificazione di cui all’Allegato B alle presenti norme devono recepire le indicazioni contenute nelle Schede di valutazione riportate nell’elaborato VAL.R01 del RUE.
5. Gli indicatori per il monitoraggio della VALSAT del RUE coincidono con quelli definiti dalle norme di PSC, a cui si rimanda. Il RUE contribuisce a fornire dati e informazioni circa l’attuazione delle previsioni di propria competenza.

#### **Articolo 6 – Ammissibilità delle trasformazioni edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione possono essere oggetto di titoli abilitativi comunque denominati qualora siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - a) l’intervento sia previsto in quelli attuabili nel rispetto delle indicazioni contenute nel PSC e nel presente RUE, in casi di previsioni non sottoposte a POC; viceversa l’intervento sia previsto nel POC vigente, qualora le previsioni del PSC prevedano l’attuazione attraverso POC;



- b) l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici, ai parametri edilizi, alle prescrizioni e alle disposizioni del PSC, del RUE e, se previsto, del POC;
  - c) l'area d'intervento sia dotata delle reti infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione sia in termini quantitativi sia in termini qualitativi. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sottoscritto da parte del soggetto interessato apposito atto d'obbligo o convenzione contenente l'impegno e le garanzie per l'esecuzione delle stesse contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio. In mancanza di tale atto o convenzione deve esistere da parte dell'Amministrazione comunale impegno all'esecuzione o al completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC, gli interventi sono ammissibili qualora risulti approvato il piano attuativo al cui interno ricade l'intervento e sia stata sottoscritta la relativa convenzione.

#### **Articolo 7 – Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC**

1. Negli ambiti per i quali nel PSC è previsto il ricorso al POC, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) demolizione senza ricostruzione;
  - d) ristrutturazione edilizia o altre tipologie di intervento purché espressamente indicate nelle norme d'ambito del PSC o del presente RUE.
2. Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche negli ambiti pianificati attraverso POC che non ha assunto effetto di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, a seguito del termine di efficacia del piano qualora non sia stato adottato o presentato il piano attuativo o non si siano reiterati i vincoli secondo le modalità di legge.

#### **Articolo 8 – Norme d'ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme d'ambito**

1. Per ciascun ambito di propria competenza, il RUE indica le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, in assenza di specifiche previsioni di POC, in materia di:
  - a) uso del territorio e del suolo e degli edifici;
  - b) potenzialità edificatorie;
  - c) modalità d'intervento e di attuazione;
  - d) eventuali prescrizioni specifiche.
2. Per ciascun immobile, le potenzialità di trasformazione sono definite:
  - a) dalle norme d'ambito in cui l'immobile ricade secondo quanto indicato nelle NTA del PSC e dal presente RUE;



- b) dalle eventuali norme dettate dal POC;
  - c) dalle eventuali norme di tutela contenute nel PSC
3. Le limitazioni eventualmente derivanti dalle norme di tutela prevalgono sulle norme d'ambito del RUE e sulle norme di POC.

## **TITOLO II – PROCEDIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE**

### **CAPO I –PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI**

#### **Articolo 9 – Disciplina edilizia ed urbanistica**

1. Il presente RUE rimanda al Regolamento Edilizio la disciplina edilizia ed urbanistica generale (nazionale e regionale) e quella di competenza comunale.

### **CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE**

#### **Articolo 10 – Parametri urbanistici ed edilizi: applicazione negli strumenti urbanistici**

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi ai fini della disciplina urbanistica degli atti della pianificazione urbanistica comunale sono contenute negli atti di coordinamento emanati dalla Regione Emilia Romagna, con particolare riferimento alla D.G.R. 922 del 28/06/2017.
2. L'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi come sopra definiti avviene secondo le specifiche di seguito contenute:
- a) Indice di edificabilità territoriale  $I_t$ : rappresenta il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie utile  $S_u$  massima realizzabile per metro quadrato di Superficie territoriale  $STER$ ;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria  $I_f$ : rappresenta il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie utile  $S_u$  massima realizzabile per metro quadrato di Superficie fondiaria  $S_f$ ;
  - c) Indice di copertura  $IC$ : E' il rapporto fra la superficie coperta  $S_q$  e la Superficie fondiaria  $S_f$  e viene espresso in forma di numero puro o percentuale;
3. Gli atti di pianificazione urbanistica comunale esprimono le capacità edificatorie secondo le seguenti modalità:
- a) nei centri storici e nei complessi storico testimoniali la capacità edificatoria è riferita al Volume totale  $VT$ ;
  - b) in caso di capacità edificatoria assegnata, la capacità edificatoria massima è riferita alla Superficie utile;
  - c) nei casi diversi dalle precedenti lettere, se non diversamente specificato, la capacità edificatoria è riferita all'indice di edificabilità come sopra definito.



## **Articolo 11 – Distanze**

1. La definizione delle distanze ai fini della disciplina urbanistica degli atti della pianificazione urbanistica comunale sono contenute negli atti di coordinamento emanati dalla Regione Emilia Romagna, con particolare riferimento alla D.G.R. 922 del 28/06/2017.
2. Si definiscono:
  - a) Dz la distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico;
  - b) Dc la distanza dai confini di proprietà;
  - c) Ds la distanza dal confine stradale;
  - d) De la distanza tra edifici / distacco;
  - e) l'VI l'indica di visuale libera.
3. Le disposizioni in materia di distanze sono specificamente regolamentate dai successivi articoli.

## **Articolo 12 – Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico Dz**

1. Qualora non indicata dalla specifica disciplina d'ambito, la Dz minima ammessa è pari a 5,00 m. ad eccezione degli edifici ricadenti in zone produttive o ambiti rurali per i quali la Dz minima è 10,00 m.
2. In caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dz deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.
3. Sono consentite distanze inferiori in caso di soprizzo di edificio esistente alla data di adozione del presente Regolamento avente Dc minima di 3,00 m e purché sia rispettata la De.
4. La norma di cui al presente Articolo non si applica all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali.
5. È ammessa la costruzione a confine e con Dz pari a zero e con H massima di 2.50 m di:
  - a) Autorimesse;
  - b) locali accessori o tecnici all'interno degli ambiti produttivi di cui all'Articolo 45 e all'Articolo 46.
6. Negli ambiti ricadenti nel tessuto urbanizzato è ammessa la deroga dal confine di zona qualora la zona adiacente ricada in ambiti rurali e gli immobili interessati siano della medesima proprietà e non abbiano una classificazione di piano preordinata alla realizzazione di opere pubbliche.

## **Articolo 13 – Distanza dai confini di proprietà Dc**

1. Qualora non indicata dalla specifica disciplina d'ambito, la Dc minima ammessa è pari a 5,00 m.
2. In caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.
3. Fatto salvo il rispetto delle norme civilistiche della De e le esplicite limitazioni contenute nelle norme d'ambito, è consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate in caso



di accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari.

4. Su due o più lotti confinanti è consentita la costruzione a confine, in aderenza o con muro comune, in base a progetto unitario, da autorizzarsi con unico provvedimento e da attuarsi simultaneamente per intero.
5. Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.
6. Negli ambiti a destinazione residenziale sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
  - a) particolare conformazione del lotto tale da risultare estremamente limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che venga rispettata la De e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
  - b) sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente Regolamento avente una Dc di almeno 3,00 m, purché sia rispettata la De e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
  - c) costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari;
  - d) manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
  - e) cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;
  - f) opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Negli Ambiti urbanizzati come identificati dal PSC per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento che risultano sprovvisti o con una dotazione inferiore alla quantità di spazi a parcheggi pertinenziali, di cui alla L. 1150/1942 e sue modifiche ed integrazioni, è ammessa la costruzione di autorimesse con Dc inferiore a quella minima ammessa, fino al raggiungimento della quantità di legge e di misura non inferiore a mq 21,00. Tali autorimesse possono essere realizzate a confine, previa acquisizione di accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari, o ad una distanza dai confini non inferiore a 1,50 m. In ogni caso l'altezza massima H non deve superare 2,40 m. Le autorimesse di cui al presente comma devono presentare caratteri edilizi consoni con l'ambiente urbano in cui si inseriscono ed avere finiture esterne ad intonaco tinteggiato.
8. La norma di cui al presente Articolo non si applica:
  - a) all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali;



- b) ai locali posti ai piani interrati;
- c) in caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

#### **Articolo 14 – Distanza dal confine stradale Ds**

1. All'esterno del Centro Abitato come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto con le specificazioni contenute nelle norme di PSC.
2. All'interno del Centro Abitato, fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la Ds deve rispettare le seguenti misure minime:
  - a) 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
  - b) 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m;
  - c) 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
3. Oltre a quanto stabilito nel precedente comma 2, deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal confine stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.
4. La Ds può essere diminuita fino alla misura di 5 m nei seguenti casi:
  - a) allineamenti in atto chiaramente definiti anche costituiti da edifici in serie non continua;
  - b) necessità di copertura di frontespizi ciechi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
  - c) nei lotti inediti appartenenti agli ambiti urbanizzati;
  - d) allineamenti espressamente previsti dal PSC, dal POC o dal presente RUE;
  - e) in sede di piano attuativo corredato da previsioni planivolumetriche, esclusivamente lungo strade interne con funzione di distribuzione dei lotti.
5. Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale, più l'eventuale arretramento.
6. Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando la Ds sopra stabilita e il rapporto fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.
7. La Ds non si applica ai locali e alle tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.

#### **Articolo 15 – Distanza tra edifici / distacco De**

1. Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, tra pareti di cui almeno una finestrata la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto con un valore minimo di 10,00 m.
2. Tra pareti non finestate la De minima è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto.



3. Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:
  - a) qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
  - b) qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
  - c) qualora le pareti prospettanti afferiscano alla medesima unità immobiliare;
  - d) per gli edifici ricadenti in Centri storici o in Complessi storico testimoniali per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.
4. Nel caso di rientranze e variazioni del piano dei fronti dello stesso edificio, la distanza tra le pareti prospicienti non finestrate non deve essere inferiore a due volte la profondità.
5. La norma di cui al presente Articolo non si applica ai locali posti ai piani interrati.

### CAPO III – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI – DESTINAZIONI D'USO

#### Articolo 16 – Dotazione di parcheggi privati

1. Negli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione e in tutti i casi di trasformazione con recupero della capacità edificatoria devono essere previsti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle destinazioni d'uso e in percentuale rispetto alla Su:

Residenza e residenza per attività agricola; Direzionale con Su fino a 150 mq; Housing sociale; Esercizi di vicinato	40%
Direzionale con Su > 150 mq; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Servizi privati strutturati con Slu < 50 mq	50%
Locali di intrattenimento; Ricettivo; Esercizi pubblici Servizi privati strutturati con Su > 50 mq	70%
Industria; Carburanti; Depositi	30%

2. Per le attività commerciali si applicano le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99. Per gli esercizi di vicinato e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande si applicano le disposizioni prevalenti contenute rispettivamente nell'Articolo 23 e nell'Articolo 24.
3. Le quantità individuate ai due commi precedenti devono essere rispettate anche in caso di intervento di cambio di destinazione, nella misura prevista per il nuovo uso.
4. La Su di riferimento nel caso di trasformazione con recupero della capacità edificatoria è quella oggetto degli interventi di cui al primo comma e non quella riferibile all'intero edificio.
5. La disposizione si applica anche nel caso di aumento della capacità edificatoria a seguito di trasformazione di edifici precedentemente non agibili e nei cambi di destinazione d'uso qualora la quantità richiesta per la nuova destinazione sia maggiore rispetto all'originale.





6. Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati è obbligatorio reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa o economica creata anche in caso di interventi diversi da quelli di cui al comma 1.
7. Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica una dotazione di parcheggi pari al 50% della Su destinati a tali spazi.
8. Nei casi di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di parcheggi privati deve essere verificata per ogni singola destinazione.
9. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, da garantire con atto unilaterale d'obbligo, alle unità abitative o economiche previste dall'intervento stesso. La distanza massima tra spazi a parcheggio e unità abitative o economiche è pari a 300 m.
10. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento ed esperite le possibilità alternative di cui al precedente comma 9, è ammessa la monetizzazione di spazi a parcheggio privato mancanti fino ad un massimo di 40 m<sup>2</sup> nei soli casi di cambio della destinazione d'uso e/o di interventi di ampliamento di edifici esistenti.
11. Per il calcolo delle superfici a parcheggio di cui al presente Articolo è possibile computare corselli e aree di manovra fino ad un massimo di 7,5 m<sup>2</sup> per ogni posto auto.

#### **Articolo 17 – Destinazioni d'uso**

1. Il presente RUE rimanda al Regolamento Edilizio la definizione delle destinazioni d'uso richiamate negli atti di pianificazione urbanistica comunale.

### **CAPO IV – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

#### **Articolo 18 – Quantificazione delle dotazioni territoriali**

1. Il sistema delle dotazioni territoriali, la loro quantificazione e il contributo degli interventi urbanistici alla loro realizzazione è stabilita dal PSC.
2. La definizione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi e le dotazioni ecologiche e ambientali sono contenute nel CAPO A-V della L.R. 20/2000.
3. Gli interventi che implicano variazione del fabbisogno di attrezzature e spazi collettivo sono specificamente individuati nella disciplina d'ambito di cui al presente RUE, così come la conseguente quantificazione delle aree necessarie per il soddisfacimento del suddetto fabbisogno. Gli interventi di cui al presente comma sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013.





4. Gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e le trasformazioni previste dal presente RUE ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000 sono soggetti alle disposizioni del PSC di cui al primo comma del presente Articolo.

#### **Articolo 19 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Ad integrazione e maggiore specificazione di quanto disciplinato dal CAPO A-V della L.R. 20/2000 si applicano le disposizioni di cui al presente Articolo.
2. L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione.
3. Per le aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo e non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione deve essere presentato apposito progetto planivolumetrico con l'individuazione delle opere necessarie, unitamente allo schema di convenzione che deve prevedere, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo:
  - a) la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al servizio del comparto e gli allacciamenti ai pubblici esercizi;
  - b) la cessione gratuita delle aree relative alle opere e delle aree interessate alla loro realizzazione.
4. Il progetto di cui al comma precedente e la relativa convenzione devono essere approvati dall'organo comunale competente. L'edificazione conseguente avverrà con le modalità previste dai rispettivi ambiti, fermo restando il perfezionamento della convenzione di cui allo stesso precedente comma e la costituzione di idonee garanzie per gli adempimenti degli obblighi derivanti.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le infrastrutture di cui deve essere garantita l'esistenza sono:
  - a) strada di accesso;
  - b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) rete di distribuzione dell'acqua potabile o altra fonte di approvvigionamento ritenuta idonea dagli organi competenti;
  - d) allacciamento alla fognatura pubblica o, in alternativa, sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'autorità competente.

#### **Articolo 20 – Modalità di cessione delle dotazioni territoriali – Casi di monetizzazione**

1. Le quantità indicate dagli atti di pianificazione urbanistica comunale riferiti alle dotazioni territoriali riferite alle aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi si intendono al netto di strade, marciapiedi, spartitraffico, aiuole, impianti tecnici di urbanizzazione.



2. Non sono computabili come aree a verde come definito dal PSC le aiuole, le alberature stradali e le altre aree ancorché sistemate a verde filtrante inferiori ad una superficie di mq 50 nonché le fasce di profondità inferiore a 5 m localizzate lungo le infrastrutture stradali e ferroviarie. Tali aree e fasce qualora esplicitamente specificato dagli strumenti urbanistici sono da considerarsi dotazioni ecologiche ed ambientali ai sensi della L.R. 20/2000. Le aree di cui al presente comma sono viceversa da computare come aree a verde qualora sulle medesime è prevista la realizzazione di piste ciclopedonali.
3. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree in cessione finalizzata alla realizzazione di attrezzature a carattere permanente, le stesse aree devono essere cedute all'Amministrazione a seguito di sistemazione eseguita secondo esplicite indicazioni da parte di quest'ultima.
4. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro dodici mesi dall'inizio lavori, previa sottoscrizione di atto d'obbligo o convenzione da parte del soggetto privato al ritiro del titolo abilitativo. Tali aree devono essere reperite all'interno del lotto d'intervento o, in alternativa, poste in aree ad esso contigue.
5. L'Amministrazione comunale, a propria discrezione, può richiedere la monetizzazione delle aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, qualora le stesse non risultino individuate dagli strumenti urbanistici ovvero le stesse aree per caratteristiche ed ubicazione non risultino funzionali all'interesse pubblico.
6. In caso di strumenti di pianificazione esecutiva, il POC può individuare direttamente le aree di cessione o definire i criteri per la loro localizzazione. Esse possono essere in tutto o in parte all'interno dell'ambito o del sub-comparto attuativo ed è ammessa, in sede di presentazione di piano attuativo, una localizzazione parzialmente diversa, nel rispetto delle indicazioni contenute nel PSC e nel POC e non peggiorativa delle situazioni previste nelle fasi precedenti.
7. Qualora il POC non individui le aree di cessione in relazione al comparto in trasformazione o le individui per una parte, tutte le aree di cessione devono essere indicate e localizzate dal Piano Attuativo. Qualora non esistano prescrizioni specifiche per la loro localizzazione, il Piano attuativo può individuarle anche all'esterno del comparto purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile indicato dal PSC e scelte tra le aree del PSC ad esse destinate e non ancora di proprietà pubblica. La proposta di localizzazione deve dimostrare l'effettiva disponibilità dell'area.
8. Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, è consentita la monetizzazione delle aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi nei seguenti casi:
  - a) per gli interventi diretti quando le aree da cedere sono complessivamente inferiori a 50 mq;
  - b) per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da cedere siano inferiori a 100 mq.



- 
9. Al di sopra delle soglie di cui al precedente comma la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:
- nei Centri storici, nei complessi storico testimoniali e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;
  - in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medio-grandi strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
  - in caso di formazione di complessi commerciali di vicinato all'interno dei Centri storici e a condizione che derivino da interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione, recupero, restauro, risanamento e di cambio d'uso;
  - in caso di interventi diretti sul patrimonio edilizio in ambiti rurali.
10. Fuori dai casi di cui ai commi precedente, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere la monetizzazione delle aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi fino ad una quantità non superiore a 7 mq per abitante teorico per destinazioni residenziali e assimilabili, fino al 5% della Sc per destinazioni produttive e fino al 25% della Sc per funzioni terziarie.
11. Le risorse finanziarie acquisite, ad esclusione di quelle alla lettera d) del comma 9, dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi.
12. Negli interventi programmati dal POC non si applica la monetizzazione, salvo in casi in esso specificato e derivanti da interventi in ambiti di trasformazione urbana.

## **CAPO V– OPERE, PROGETTI E PROGRAMMI DI COMPETENZA COMUNALE**

### **Articolo 21 – Opere pubbliche di competenza comunale**

- Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.
- Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.Lgs 163/2006 e al relativo regolamento di attuazione.
- Gli Uffici Comunali competenti effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

### **Articolo 22 – Progetti e programmi per settori specifici**

- In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'Amministrazione Comunale può dotarsi di appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare per:



- a) la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) le zone di recupero;
  - c) le zone verdi;
  - d) l'arredo urbano ed il colore;
  - e) la viabilità ed il traffico;
  - f) la valorizzazione commerciale;
  - g) la circolazione dei portatori di handicap;
  - h) regolamento per il decoro urbano.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

## **CAPO VI – DISCIPLINA DEL COMMERCIALE E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONI DI ALIMENTI E BEVANDE**

### **Articolo 23 – Disciplina del commercio**

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999, gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale individuano, per quanto di competenza, le aree destinate agli insediamenti commerciali. In particolare tali insediamenti sono regolamentati:
  - a) dal PSC all'interno degli ambiti urbanizzabili;
  - b) dal RUE all'interno degli ambiti del tessuto consolidato.
2. Le diverse tipologie commerciali, come definite dal presente Regolamento in ragione della disciplina di settore vigente, sono specificamente ammesse o vietate secondo la regolamentazione della specifica disciplina d'ambito urbanistico.
3. In relazione alla ridotta consistenza delle attività commerciali diverse dagli esercizi di vicinato, la disciplina urbanistica comunale non ricorre alla suddivisione dei settori merceologici di cui al punto 1.2 della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99.
4. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/1999, le aree individuate ai fini dell'elaborazione dei progetti di valorizzazione commerciale coincidono con il tessuto dei centri storici come rappresentati dagli elaborati di PSC e di RUE.
5. Per gli esercizi di vicinato ricadenti all'interno delle aree di cui al comma precedente non si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 16 in materia di dotazioni di parcheggi privati.

### **Articolo 24 – Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande**

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente ai sensi del presente Regolamento afferiscono alle definizioni di Esercizi pubblici come disposto dall'Articolo 17.



2. I requisiti essenziali per il rilascio, il trasferimento dell'ubicazione dell'esercizio e per le relative autorizzazioni sono definiti dalla D.G.C. n. 143 del 29/09/2010 e dalle disposizioni urbanistiche prevalenti di cui ai successivi commi.
3. I requisiti di parcheggio di cui alla D.G.C. n. 143 del 29/09/2010 fanno riferimento alle disposizioni di cui all'Articolo 16 e non si applicano agli esercizi pubblici ricadenti all'interno delle aree individuate ai fini dell'elaborazione dei progetti di valorizzazione commerciale ai sensi dell'Articolo 23.

## **TITOLO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL TERRITORIO**

### **CAPO I – AREE URBANIZZATE**

#### **SEZIONE I – CENTRI STORICI E COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI**

##### **Articolo 25 – Centri Storici. Individuazione e obiettivi**

1. Gli ambiti dei Centri Storici sono individuati sulla base delle preesistenze riscontrabili dalle mappe catastali storiche al fine di comprendere al loro interno gli edifici, le aree pertinenziali, gli isolai o porzioni di tessuto nei quali si sono conservati gli impianti urbanistici ed edilizi originari.
2. È obiettivo prioritario del RUE, in accordo con le disposizioni del PSC, favorire un processo di rivitalizzazione e valorizzazione dei Centri Storici rendendo possibile l'insediamento di funzioni plurime e complementari tra loro in cui la residenza assume un ruolo primario.
3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono necessariamente perseguire l'obiettivo della valorizzazione dei caratteri tipologici e morfologici esistenti, della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, della tutela dei caratteri del paesaggio urbano e della conservazione delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali.
4. La disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai Centri Storici si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ha condotto ad individuare:
  - a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
  - b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;
  - c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

##### **Articolo 26 – Classificazione e destinazioni d'uso nei Centri Storici**

1. Gli immobili compresi nei Centri Storici sono classificati secondo le categorie definite nei seguenti punti, così come riportato negli elaborati RUE.T02a e RUE.T02b.
2. In materia di mutamento di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni prevalenti di cui all'ultimo punto del presente articolo.



---

#### Articolo 26.1 – Edificio prevalentemente residenziale

1. Trattasi di costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Rappresentano gli edifici principali del tessuto storico.
2. La destinazione principale è la Residenza.
3. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato al servizio della residenza con esclusione delle attività moleste; Commercio Vicinato; Complessi commerciali di vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Housing sociale, Servizi pubblici.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro Commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti; Depositi.
5. Le attività commerciali e destinate al commercio di vicinato devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o da corti che devono poter permettere l'uso pubblico, eventualmente convenzionato. Le attività commerciali ai piani superiori a quello terra o rialzato sono ammessi esclusivamente se facenti parte di quella al piano terra e siano ad essa direttamente collegate. In caso di Complessi commerciali di vicinato le attività commerciali e gli esercizi pubblici in essi ricadenti devono essere dotati di collegamenti funzionali e servizi comuni.

#### Articolo 26.2 – Area privata scoperta

1. Sono le aree edificate e non edificate al servizio degli edifici.
2. L'area di cui al presente punto deve essere sistemata preferibilmente a verde, pavimentandola nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri. Per le parti impermeabili è consentito l'uso di pietra e massetti di cemento autobloccanti; sono comunque escluse le pavimentazioni in asfalto e in conglomerato cementizio. Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.
3. L'Area privata scoperta è di norma inedificabile. Ne è consentita una parziale utilizzazione nei seguenti casi:
  - a) interventi diretti relativi ad edifici sottoposti alle disposizioni di cui al punto 29.1 Ricostruzioni vincoli generali;
  - b) interventi urbanistici attuativi non predeterminati dal PSC o dal RUE ma da essi consentiti;
  - c) realizzazione di autorimesse interrato e relative strutture di accesso (rampe, scale, ecc.) laddove consentito e purché non in contrasto con le norme di tutela, la regolare circolazione stradale e la salvaguardia dei valori ambientali, urbani ed architettonici;



- d) opere di arredo;
- e) corpi tecnici per impianti e infrastrutture al servizio degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, quando sia dimostrata l'impossibilità ad una diversa localizzazione all'interno dell'edificio stesso.
- f) utilizzo degli immobili per funzione di carattere pubblico, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale al fine del riconoscimento dell'interesse pubblico.

#### Articolo 26.3 – Sistema viabilistico centrale

1. Le aree così individuate sono costituite dal sistema di strade e piazze esistenti all'interno dei centri storici. Tali spazi devono essere progressivamente riqualificati, valorizzati ed, in caso, pedonalizzati, secondo tempi e modalità fissati dall'Amministrazione comunale, sulla base di uno specifico progetto esecutivo.
2. Per il Sistema viabilistico centrale si applicano le disposizioni del PSC riferite alle aree classificate come Viabilità.

#### Articolo 26.4 – Area per dotazioni territoriali

1. Sono le aree, diverse da quelle di cui al punto precedente destinate alle dotazioni territoriali secondo la classificazione e le previsioni contenute nel PSC.
2. Fatta salva la disciplina di tutela, per le aree di cui al presente punto si applicano le specifiche disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel presente Regolamento e le disposizioni relative alle Categorie di intervento di cui all'Articolo 29.

#### Articolo 26.5 – Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso nei Centri Storici

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti, la conservazione e la modifica delle destinazioni esistenti alla data di adozione del presente RUE deve avvenire nel rispetto degli obiettivi indicati dal PSC e dal precedente RUE. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di opporre divieto a destinazioni d'uso che, risultino incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano e con la tutela delle risorse.
2. Per gli edifici esistenti la variazione delle destinazioni d'uso anche verso quelle ammesse non deve comportare significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.
3. Sono da considerarsi comunque vietate le destinazioni d'uso che comportino elevati flussi di traffico o l'insediamento di attività che generino interferenza con il sistema insediativo storico e la sua fruizione.
4. Il mutamento di destinazioni d'uso connesso a trasformazioni edilizie dell'immobile deve sempre rispettare le disposizioni contenute nel PSC e nel presente RUE e la corretta applicazione delle modalità di intervento sugli edifici.





5. Specifiche limitazioni o modifiche alle destinazioni d'uso ammesse possono essere definite dagli strumenti di pianificazione attuativa quali programmi di riqualificazione urbana e progetti di valorizzazione commerciale.
6. In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli indicati, previa formazione di piano attuativo, esteso all'intera unità edilizia e relative aree di pertinenza, che preveda:
  - a) la valutazione della compatibilità delle funzioni con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio;
  - b) la valutazione della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche ed ambientali dell'area urbana circostante;
  - c) la dotazione minima di posti auto di pertinenza secondo quanto previsto dal RUE.
7. Implica variazione del fabbisogno di Dotazioni territoriali il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con Su superiore a 200 mq; Esercizi pubblici con Su superiore a 250 mq; Direzionale con Su superiore a 150 mq.
8. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle dotazioni territoriali, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Su oggetto di intervento. La superficie così derivata deve prioritariamente essere destinata ad Attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale come definite dal PSC.

#### **Articolo 27 – Interventi per le aree interne ai Centri Storici**

1. La pianificazione urbanistica comunale nelle aree interne ai Centri Storici si attua mediante:
  - a) intervento diretto per singola unità immobiliare esclusivamente per opere interne;
  - b) intervento diretto esteso all'intero edificio in caso di opere esterne;
  - c) piani attuativi, previsti in sede di POC, la cui perimetrazione può essere proposta sia dall'Amministrazione comunale sia dai soggetti proprietari.
2. Sono fatte salve tutte le disposizioni derivanti da normative di tutela e salvaguardia vigenti.

#### **Articolo 28 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Centri Storici**

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.
2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
3. Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dell'Amministrazione comunale.





4. Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento.
5. Nel rispetto delle disposizioni di legge:
  - 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) non è ammesso l'aumento delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente RUE e l'edificazione nelle aree libere destinati ad usi urbani e collettivi.
6. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esamina del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti. In particolare le superfetazioni non possono essere oggetto di variazione della destinazione d'uso e sono da considerarsi a tutti gli effetti in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE.
7. Per quanto di norma non sono ammessi interventi di incremento di volume e di modifica della sagoma dell'edificio, è consentito l'incremento di Su nei seguenti casi:
  - a) recupero dei vani sottotetto ai fini residenziali, nel rispetto dei requisiti e delle norme edilizie e igieniche vigenti;
  - b) creazione di soppalchi a condizione che sia rispettate le seguenti prescrizioni:
    - o la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 2/3 della superficie del locale;
    - o l'altezza della parte soppalcata dovrà essere > 2.20 m
    - o l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale deve essere > 2.20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere > 1.80 m ed l'altezza media > 2.20 m.
    - o le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
  - c) utilizzazione di locali interrati esistenti.
8. Salvo nei casi espressamente indicati dal RUE, le quote di gronda non possono essere modificate rispetto alle situazioni esistenti; possono essere consentite variazioni alla quota di colmo ed alle pendenze delle falde qualora sia necessario il riordino delle coperture.

#### **Articolo 29 – Categorie di intervento all'interno dei Centri Storici**

1. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle modalità elencate nei seguenti punti come rappresentate negli elaborati RUE.T02a e RUE.T02b.



2. Le denominazioni di cui ai successivi punti non hanno relazione nominalistica con le definizioni degli interventi prevista dalle disposizioni regionali vigenti e sono da intendersi prevalenti rispetto a queste ultime.
3. In virtù della presenza delle Mura Castellane, qualora ricorra il caso, gli interventi edilizi devono rispettare, oltre alle disposizioni contenute nel presente Articolo, anche le disposizioni di cui all'Articolo 37.
4. Le categorie di intervento associate agli immobili possono essere variate mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale previa presentazione di progetto architettonico e puntuale valutazione positiva da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### Articolo 29.1 – Ristrutturazione con vincoli generali

1. Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.
2. In caso di ricostruzione edilizia, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze e dagli eventuali allineamenti obbligatori prescritti.
3. La Su esistente non può essere aumentata rispetto a quella individuata alla data di adozione del presente RUE salvo nei casi previsti dal presente Regolamento.
4. Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nella categoria Ristrutturazione con vincoli architettonici o categorie superiori. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

#### Articolo 29.2 – Ristrutturazione con vincoli architettonici

1. Trattasi di edifici che presentano caratteri architettonici non sempre coerenti con il contesto storico o delle costruzioni originarie o che hanno subito alcune trasformazioni comportanti alterazione della struttura compositiva originaria. Ad essi viene comunque riconosciuto un valore architettonico e urbanistico.
2. Tali edifici possono essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione, purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la sagoma dell'edificio salvo quanto previsto nel presente Regolamento.
3. Il vincolo planimetrico non si applica ai corpi scala esistenti esterni alla sagoma della costruzione.
4. Le altezze di colmo e di gronda di tali edifici devono, con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nella categoria Ripristino architettonico o superiori.



5. Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti evidenziate nelle schede degli edifici allegate.

#### Articolo 29.3 – Ripristino architettonico

1. Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.
2. L'obiettivo del RUE è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono da un lato a conservare gli elementi congruenti e dall'altro ad eliminare o trasformare le parti che in sede di analisi sono state giudicate non conformi.
3. Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede di cui all'elaborato RUE.R03, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio dei Centri Storici.
4. Per gli edifici ricadenti nella presente categoria:
  - a) sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - b) è vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti;
  - c) sono vietati gli interventi di ampliamento che alterino la sagoma dell'edificio.

#### Articolo 29.4 – Risanamento e valorizzazione architettonica

1. Questa categoria interessa un ridotto numero di fabbricati dotati di particolari caratteri architettonici che, oltre ad essere riconoscibili, sono stati anche discretamente conservati.
2. Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi importanti della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Restauro e risanamento conservativo. Tutti gli interventi, comprese la manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.
3. Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede degli edifici allegate, nelle



quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio dei Centri Storici.

#### Articolo 29.5 – Restauro architettonico

1. Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.
2. Ogni intervento su tali complessi edilizi deve avvenire previa autorizzazione degli Enti competenti per la tutela del bene.
3. Le indicazioni contenute nelle schede di cui all'elaborato RUE.R03 sono da ritenersi puramente orientative rispetto alle azioni specifiche definite in sede di progetto di restauro.

#### Articolo 29.6 – Strada da riqualificare

1. Sono le strade che devono essere oggetto di specifici progetti di riqualificazione finalizzati ad incrementare la qualità urbana.
2. L'obiettivo è la trasformazione di queste strade da infrastrutture viarie a spazi di relazione umana altamente fruibili.
3. Per raggiungere tale obiettivo il RUE individua i seguenti possibili interventi:
  - a) riorganizzazione della circolazione veicolare;
  - b) restringimento della carreggiata a favore di più ampi spazi da destinare alla mobilità dolce;
  - c) creazione di piste ciclabili in sede protetta;
  - d) formazione di alberature e di verde di arredo;
  - e) realizzazione di pavimentazioni che risultino conformi sia al contesto storico sia all'uso pedonale degli spazi (innalzamento del piano stradale in corrispondenza degli incroci al fine di rallentare i flussi veicolari e favorire gli attraversamenti);
  - f) inserimento di arredo urbano che favorisca la sosta e la fruibilità pedonale;
  - g) creazione di adeguati spazi a parcheggio al servizio delle attività commerciali.

#### Articolo 30 – Criteri per gli interventi di recupero nei Centri Storici

1. Negli interventi di Ristrutturazione con vincoli architettonici e di Ripristino architettonico, di cui all'Articolo 29, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali qualora non in contrasto con altre puntualmente definite dalle schede di cui all'elaborato RUE.R03:
  - a) devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
  - b) le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista di particolare pregio architettonico devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;



- c) devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- d) deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;
- e) ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;
- f) deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- g) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.; quando ammesso potranno essere consentite nuove aperture e/o lo spostamento di quelle esistenti, anche in deroga ai rapporti illuminotecnici, ancorché siano di dimensioni e forme consone con il contesto;
- h) è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
- i) è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento degli elementi di pregio e non interessino pareti con affreschi o tempere;
- j) devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

### **Articolo 31 – Complessi storico testimoniali. Individuazione e obiettivi**

1. Gli immobili ricadenti nel presente Ambito costituiscono elementi di interesse storico seppur posti all'esterno dei perimetri dei Centri Storici e sono sottoposti, qualora ricorra il caso, anche alla disciplina di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004.
2. È obiettivo prioritario del RUE, in accordo con le disposizioni del PSC; supportare la riqualificazione ed il riuso del patrimonio esistente coerentemente con i caratteri ambientali e paesaggistici di cui i complessi fanno parte.
3. La disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai Complessi storico testimoniali si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ha condotto ad individuare:



- a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
- b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;
- c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

### **Articolo 32 – Classificazione e destinazioni d'uso nei Complessi storico testimoniali**

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 26 integrata dalle seguenti disposizioni prevalenti.
2. Le attività commerciali ammesse sono unicamente nella forma di esercizio di vicinato. Altre tipologia di strutture commerciali sono ammesse esclusivamente se già insediate alla data di adozione del presente Regolamento. Per queste attività non è possibile ottenere aumenti di superficie di vendita se non a seguito di redazione di piani attuativi nel rispetto delle normative di settore vigente.
3. Nelle aree private scoperte di cui all'Articolo 26 è ammessa l'edificazione, oltre a quanto indicato nel medesimo Articolo, per gli interventi previsti dal successivo Articolo 34. Le aree libere derivanti dalla demolizione degli edifici devono essere opportunamente sistemate e sottoposte alla disciplina dell'Articolo 26 e alle altre prescrizioni ad esse relative contenute nel presente Regolamento.

### **Articolo 33 – Modalità di attuazione per le aree interne ai Complessi storico testimoniali**

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 28.

### **Articolo 34 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Complessi storico testimoniali**

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Complessi storico-testimoniali devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.
2. Per gli edifici non sottoposti a specifica tutela da parte del PSC o della normativa sovraordinata, ovvero per tutti gli edifici sottoposti a Ristrutturazione con vincoli generali come indicato negli elaborati RUE.T02a e RUE.T02b e che non rivestono specifico ruolo di interesse storico testimoniale, sono possibili interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione su medesimo sedime senza aumento di volumetria.
3. In caso di predisposizione di Piano Attuativo che preveda l'incremento di Su del 10%, come previsto dalla specifica norma d'ambito del PSC, il Volume di riferimento per il calcolo della Su è il Volume totale come definito dalle disposizioni regionali.
4. Il recupero di edifici esistenti, dove indicato, ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.



5. Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dell'Amministrazione Comunale.
6. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento.
7. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esamina del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti. In particolare le superfetazioni non possono essere oggetto di variazione della destinazione d'uso e sono da considerarsi a tutti gli effetti in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE.

#### **Articolo 35 – Categorie di intervento per gli edifici interni ai Complessi storico testimoniali**

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 29.

#### **Articolo 36 – Criteri per gli interventi di recupero nei Complessi storico testimoniali**

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 30.

#### **Articolo 37 – Mura Castellane**

1. Con apposito simbolo grafico, nell'Elaborato RUE.T02, il RUE riporta la traccia delle Mura Castellane di Busseto così come desunte dalla schedatura contenuta nell'Elaborato RUE.R02. La precisa individuazione delle Mura è contenuta nel medesimo Elaborato RUE.R02.
2. Fatte salve le disposizioni di tutela di cui al D.Lgs.42/2004, alle Mura Castellane si applicano le disposizioni di tutela di cui all'Articolo 29 integrate dalle eventuali prescrizioni contenute nelle singole schede di cui all'Elaborato RUE.R02 e da quanto indicato nel presente Articolo.
3. Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 11, 50 e 169 del D.Lgs.42/2004, è vietato, senza l'autorizzazione della Soprintendenza territorialmente competente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista anche in assenza di decreto di tutela.
4. Con apposito accordo da sottoscrivere tra il Comune e la Soprintendenza territorialmente competente sono definite le modalità operative per l'applicazione della disciplina di tutela. La Soprintendenza, quando ne ricorrono le condizioni, si esprime sui progetti ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004. In tutti gli altri casi gli interventi edilizi da eseguire sulle Mura o che interferiscano con le stesse sono soggetti al parere vincolante della Soprintendenza.
5. Le tecniche d'intervento per il consolidamento delle strutture in muratura devono essere prescelte in riferimento alla prioritaria necessità di salvaguardare le testimonianze della





tradizione culturale locale. Gli interventi non devono stravolgere la struttura ed alterare la sua originale conformazione e i caratteri costruttivi dell'apparato murario.

6. L'intervento deve essere redatto in riferimento ad indagini preventive indirizzate all'effettiva conoscenza della struttura. Tali indagini devono essere di tipo storico al fine di individuare la tecnica costruttiva, gli interventi da questa subita successivamente e il reale stato conservativo dei materiali.
7. Le indagini diagnostiche dovranno essere preferibilmente di tipo non distruttivo, onde evitare asportazioni, anche se ridotte, di materiale che possano implicare aggravio per l'equilibrio strutturale.
8. Gli interventi sugli elementi così individuati devono prevedere:
  - a) pulitura;
  - b) stuccatura dei giunti;
  - c) riparazione delle lacune;
  - d) restauro o ripristino;
  - e) eliminazione di aggiunte incongrue;
  - f) rimozione della vegetazione infestante ed eventuale trattamento biocida da effettuarsi a cura di ditte specializzate;
  - g) ripristino della copertina sommitale.
9. Gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti prestazionali:
  - a) conservazione o riproposizione del cromatismo, della patina e dei caratteri originari delle superfici a facciavista con particolare attenzione al tipo di fugatura, giunti, trattamento superficiale (arrotatura, graffiatura, sagomatura) e composizione degli elementi in laterizio;
  - b) nessuna intonacatura o tinteggiatura delle superfici in mattoni a vista salvo documentati casi di preesistenza;
10. Per le porzioni intonacate di cui al comma precedente devono essere effettuate opportune campagne stratigrafiche e devono essere predisposte campionature per i nuovi tinteggi.
11. Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti modalità realizzative:
  - a) in caso di integrazione del paramento, utilizzo di mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore;
  - b) in caso di sconnessure, utilizzo di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di legante cementizio;
  - c) utilizzo di malte "dolci" ottenute con calce debolmente idraulica;
  - d) solo eccezionalmente in caso di ampie superfici realizzate con materiali incongrui e nell'impossibilità di utilizzo di tecniche tradizionali, rifacimento con materiali diversi da quelli indicati alle lettere precedenti.
12. Le tecniche da utilizzare sono le seguenti:





- 
- a) pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata; è vietato l'uso di qualsiasi tipo di sabbiatura;
  - b) rifacimento della tinteggiatura, secondo i casi sopra indicati, a base di calce e terre colorate posata direttamente sulla superficie della cortina in mattone a vista;
  - c) integrazioni di lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, mediante il metodo "scuci/cuci";
  - d) riproduzione fedele della tecnica di stuccatura dei giunti già in opera, evitando comunque incorniciature di mattoni a vista.
13. In caso di interventi edilizi che interessino gli elementi di cui al presente Articolo, la realizzazione degli impianti tecnologici non può avvenire sottotraccia ma deve prevedere la posa della componentistica esternamente alla muratura. È fatta salva la possibilità di utilizzare tracce preesistenti.
14. Eventuali nuovi manufatti consentiti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale non possono essere addossati alle Mura.
15. In caso di interventi di consolidamento, si applicano le disposizioni di cui al DPCM 09/02/2011 in materia di valutazione e riduzione del rischio sismico per patrimonio culturale. È vietato l'utilizzo di intonaci e cordoli armati.
16. Per gli edifici prospicienti o a ridosso delle Mura è vietata l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici.
17. A corredo degli elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi deve essere specificamente predisposta la seguente documentazione in relazione alle tipologie di intervento:
- a) per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dell'intero edificio in cui sono inserite parti di mura o dell'intero edificio che appoggia sulle mura:
    - o rilievo architettonico complessivo delle parti interessate con particolari architettonici e, se presenti, tecnici o distributivi, in scala adeguata;
    - o documentazione fotografica a colori con dimensioni minime 18 x 24 cm con viste particolareggiate di dettaglio, viste complessive e, se ricorre il caso di edificio appoggiato sulle mura, di insieme delle facciate contigue;
    - o rilievo materico complessivo delle parti interessate con particolari dello stato di degrado e di, eventuale, dissesto, in scala adeguata;
    - o progetto cromatico, scala 1:100, comprensivo di particolari architettonici e tecnici;
    - o eventuali tavole grafiche di dettaglio, in scale 1:10 e 1:20, illustranti gli elementi architettonici e decorativi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc;
    - o relazione storica completa di documentazioni planimetriche storiche (catasti, rilievi, etc.)



- o relazione illustrativa delle forme e delle dimensioni, dei materiali, dei colori e delle tecniche di intervento.
- b) per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti opere interne dell'intero edificio in cui sono inserite parti di mura o dell'intero edificio che appoggia sulle mura, o di parti di mura a se stanti:
- o rilievo architettonico dello stato di fatto, piante e sezioni, in scala 1:50, completo di indicazioni degli elementi architettonici di rilievo e con indicazione delle strutture allo stato (solai, tramezzi, etc.);
  - o documentazione fotografica a colori con dimensioni minime 18 x 24 cm con viste particolareggiate di dettaglio, viste complessive degli interni e, se ricorre il caso di mura a se stanti, di insieme dei fronti contigui;
  - o rilievo materico complessivo delle parti interessate con particolari dello stato di degrado e di, eventuale, dissesto, in scala adeguata;
  - o progetto cromatico, scala 1:100, comprensivo di particolari architettonici e tecnici;
  - o eventuali tavole grafiche di dettaglio, in scale 1:10 e 1:20, illustranti gli elementi architettonici e decorativi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc;
  - o relazione storica completa di documentazioni planimetriche storiche (catasti, rilievi, etc.)
  - o relazione illustrativa delle forme e delle dimensioni, dei materiali, dei colori e delle tecniche di intervento.

## **SEZIONE II – TESSUTO CONSOLIDATO**

### **Articolo 38 – Ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale (AUC.RES).**

#### **Generalità**

1. Sono così individuate le parti del tessuto urbanizzato che accolgono per lo più le funzioni residenziali e abitative. Ai sensi della definizione e dell'individuazione contenuta nel PSC, sono le zone del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento.
2. Le destinazioni d'uso sono specificamente disciplinate nell'Articolo 39, nell'Articolo 40, nell'Articolo 41 e nell'Articolo 43. Indipendentemente dalla disciplina d'ambito e ai soli fini della disciplina delle destinazioni d'uso, sono comunque da ritenersi destinazioni ammesse le attività insediate alla data di adozione del presente Regolamento.
3. Implica variazione del fabbisogno di dotazioni territoriali il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con Su superiore a 200 mq; Esercizi pubblici con Su superiore a 150 mq; Servizi privati strutturati; Direzionale con Su superiore a 150 mq.



4. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle dotazioni territoriali, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Su soggetta a mutamento. La superficie così derivata deve prioritariamente essere destinata ad Attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale come definite dal PSC.
5. In caso di insediamento di attività commerciale di vicinato all'interno di edificio esistente alla data di adozione del presente Regolamento, non si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 16.

### **Articolo 39 – Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1)**

1. Comprendono parti del territorio edificate prevalentemente in epoche recenti contraddistinte da tipologia isolata nella maggior parte dei casi.
2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio e il completamento delle aree libere interstiziali. In particolare:
  - a) per gli edifici esistenti gli interventi devono essere volti al consolidamento e alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza;
  - b) per i nuovi edifici gli interventi devono prevedere tipologie consone all'ambiente circostante e nel rispetto e nella tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.
3. Nel presente Ambito la destinazione principale è la Residenza.
4. Le Destinazioni integrative sono: Housing sociale; Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Commercio Specializzato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati fino ad un massimo di 400 mq di Su; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 50 mq di Su.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Commercio all'ingrosso; Complessi commerciali di vicinato; Locali di intrattenimento; Carburanti.
6. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
7. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,4 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) Indice di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 30%.



8. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
  - b) Indice di edificabilità territoriale: 0,35 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) Indice di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 30%;
  - f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
9. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine. È inoltre ammessa la costruzione a confine di proprietà a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
10. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento di uno o più indici e parametri edilizi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quelli indicati al precedente comma 7.

#### **Articolo 40 – Ambito Residenziale ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2)**

1. Sono ambiti appartenenti al tessuto edificato consolidato nei quali sono necessari interventi volti al miglioramento del quadro morfologico e funzionale. Al loro interno sono anche localizzate funzioni non compatibili con il contesto residenziale adiacente.
2. La tipologia e la morfologia che caratterizza i presenti comparti è spesso diversa e determinata dalle diverse epoche di realizzazione degli interventi di costruzione. La loro localizzazione gli attribuisce un ruolo fondamentale anche per i processi di riqualificazione paesaggistica e di rivitalizzazione degli spazi centrali, anche in chiave fruitiva-turistica.
3. La pianificazione urbanistica comunale persegue i seguenti obiettivi:
  - a) il miglioramento della qualità edilizia degli edifici esistenti;
  - b) l'insediamento di funzioni residenziali e compatibili con il tessuto edificato centrale;
  - c) la riqualificazione degli spazi scoperti;
  - d) la ricucitura di puntuali porzioni di tessuto edificato con gli spazi pubblici del Centro Storico.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere finalizzati all'innalzamento della qualità edilizia sia per le tipologie residenziali sia per quelle produttive artigianali o assimilabili. In particolare deve essere prestata particolare attenzione alle funzioni da insediare al fine di determinare un mix funzionale simile a quelle previste per gli ambiti appartenenti ai centri storici.
5. Gli interventi edilizi devono prevedere:
  - a) soluzioni tipologiche preferibilmente in linea o a cortina;



- 
- b) l'impiego di coperture a falda per gli edifici a tipologia residenziale o assimilabile;
  - c) l'utilizzo preferibilmente di tecnologie costruttive e materiali tradizionali per tamponamenti e i manti di copertura.
6. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento degli allineamenti stradali e la costruzione a confine nel rispetto totale o parziale del sedime degli edifici esistenti. Inoltre, nel rispetto dei requisiti igienici e sanitari, e fatti salvi i diritti di terzi, sono possibili interventi di nuova costruzione a confine lungo le strade, anche in assenza di allineamento preesistente.
  7. In materia di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 39.
  8. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
  9. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
    - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
    - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,45 mq/mq;
    - c) Altezza massima: 13,50 m;
    - d) Indice di copertura: 60%;
    - e) Indice di permeabilità fondiaria: 20%.
  10. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
    - a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo;
    - b) Indice di edificabilità territoriale: 0,35 mq/mq;
    - c) Altezza massima: 13,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
    - d) Indice di copertura: 60%;
    - e) Indice di permeabilità fondiaria: 20%;
    - f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
  11. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine. È inoltre ammessa la costruzione a confine di proprietà a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
  12. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento di uno o più indici e parametri edilizi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quelli indicati al precedente comma 9.



---

#### **Articolo 41 – Ambito Residenziale di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3)**

1. Sono aree edificate all'interno di un impianto urbanistico consolidato e che presentano un adeguato livello di qualità urbana derivante da un corretto equilibrio tra aree edificate ed aree pertinenziali scoperte.
2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il mantenimento degli usi abitativi e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici urbani. In particolare:
  - a) per gli edifici esistenti gli interventi devono essere volti al consolidamento e al miglioramento del loro inserimento ambientale;
  - b) per i nuovi edifici gli interventi devono prevedere una ridotta occupazione della superficie fondiaria e l'utilizzo di tipologie edilizie che valorizzino la percezione degli spazi a giardino;
  - c) per le trasformazioni delle aree pertinenziali di edifici esistenti, gli interventi devono conservare e, laddove possibile, incrementare la superficie permeabile.
3. In materia di destinazioni d'uso, si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 39.
4. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
5. In caso di intervento diretto su lotti edificati si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,35 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) Indice di copertura: maggior valore tra 25% e quello esistente incrementato del 10%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: maggior valore tra 60% e quello esistente diminuito del 10%.
6. In caso di intervento diretto su lotti ineditati si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,35 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) Indice di copertura: 25%
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 60%.
7. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo;
  - b) Indice di edificabilità territoriali: 0,30 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) Indice di copertura: 25%



- 
- e) Indice di permeabilità fondiaria: 60%.
- f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
8. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono rispettare le seguenti disposizioni specifiche e prevalenti in materia di assetto morfologico:
- a) In caso di nuova costruzione o di sostituzione del patrimonio edilizio, l'edificazione deve preferire la concentrazione dei volumi e il mantenimento deve degli spazi liberi compatti. La soluzione progettuale deve garantire la conservazione, lungo il perimetro del lotto e dell'isolato, degli spazi liberi da sistemare a verde alberato e privilegiare la localizzazione dei manufatti nelle porzioni più lontane dalla viabilità pubblica.
  - b) I lotti appartenenti al presente ambito non possono essere oggetto di frazionamento, ai fini di eventuali interventi edilizi, successivo alla data di adozione del presente regolamento; il lotto viene inteso come la superficie fondiaria asservita all'edificazione, in caso di lotti edificati, ovvero in caso di lotti ineditati l'area di proprietà alla data di adozione del presente regolamento.
  - c) Le alberature d'alto fusto esistenti, di proprietà pubblica o privata, non possono essere abbattute, qualora non espressamente autorizzato dall'amministrazione pubblica per gravi ed imminente pericolo per l'incolumità di persone e immobili.
  - d) La dotazione arborea deve essere possibilmente incrementata, nel rispetto delle distanze imposte dalle normative vigenti.
  - e) Le aree scoperte pavimentate devono essere opportunamente sistemate con l'utilizzo di materiali possibilmente lapidei, con l'esclusione di battuti di cemento grezzo.
9. In materia di decoro degli edifici si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono possibilmente riferirsi a quelli presenti nella tradizione edilizia del territorio.
  - b) Le facciate e le porzioni di edifici, accessori e volumi tecnici visibili dal suolo pubblico, devono essere rivestite con materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci di calce, pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto (mattoni a vista); sono sconsigliati gli intonaci di tipo plastico. I rivestimenti ceramici sono ammessi qualora già presenti sull'edificio.
  - c) I colori da impiegare devono essere preferibilmente entro la gamma delle terre chiare, del giallo e del rosa. Sono escluse le gradazioni scure e i colori brillanti.
  - d) Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. eventualmente esistenti sulle facciate.
  - e) Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici qualora rappresentino elementi documentali di significato storico, architettonico o testimoniale vanno conservate





allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

- f) Le coperture devono essere preferibilmente a doppia falda con linea di colmo parallela alla strada. Non sono ammesse coperture piane o a falda singola se non quando siano già presenti sull'edificio. La struttura portante deve essere realizzata preferibilmente con orditura in legno; il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in cotto tipo portoghesi o coppi; non possono essere utilizzati tegole in cemento o realizzate con altri conglomerati. I sottogronda devono essere realizzati preferibilmente con struttura in travetti di legno a vista, eventualmente sagomati; non sono di norma consentiti sottogronda con elementi in calcestruzzo o conglomerato cementizio, prefabbricati o gettati in opera nonché materiali plastici; si sconsiglia l'impiego di perlinature in doghe di legno poste all'intradosso dei travetti.

#### **Articolo 42 – Ambito Residenziale di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4)**

1. Sono le aree che sono state edificate attraverso interventi unitari riconducibili a differenti atti di pianificazione attuativa e che pertanto non hanno necessariamente una precisa rispondenza con il contesto residenziale adiacente.
2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il consolidamento della morfologia degli insediamenti e il completamento delle aree libere interstiziali ed inedificate. In particolare:
  - a) per gli edifici esistenti gli interventi devono essere volti al consolidamento e alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza;
  - b) per i nuovi edifici gli interventi devono prevedere tipologie consone all'ambiente circostante e nel rispetto e nella tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.
3. In materia di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 39.
4. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
5. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-A in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 11,50 m;
  - d) Indice di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.





- 
6. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-B in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
    - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
    - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,42 mq/mq;
    - c) Altezza massima: 11,50 m;
    - d) Indice di copertura: 40%;
    - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
  7. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-C in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
    - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
    - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
    - c) Altezza massima: 10,50 m;
    - d) Indice di copertura: 40%;
    - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
  8. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-D in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
    - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
    - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,45 mq/mq;
    - c) Altezza massima: 9,50 m;
    - d) Indice di copertura: 30%;
    - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
  9. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-E in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
    - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
    - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
    - c) Altezza massima: 9,50 m;
    - d) Indice di copertura: 30%;
    - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
  10. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-F in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
    - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
    - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
    - c) Altezza massima: 10,50 m;
    - d) Indice di copertura: 50%;
    - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.



11. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento di uno o più indici e parametri edilizi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quelli indicati ai precedenti commi.

#### **Articolo 43 – Ambito Residenziale di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5)**

1. Sono le parti del territorio che individuano la maggior parte dei nuclei edificati nelle frazioni. Sono ambiti di ridotto valore urbanistico ed edilizio che si sono sviluppati per aggregazioni successive di edifici a destinazione prevalentemente residenziale.
2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il mantenimento delle attività insediate e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati. La pianificazione urbanistica comunale persegue i seguenti obiettivi:
  - a) il miglioramento della qualità edilizia ed urbana
  - b) la valorizzazione dei caratteri insediativi e paesaggistici di matrice produttiva agricola;
  - c) la riqualificazione degli spazi pubblici destinati alla mobilità, mediante interventi di sistemazione delle infrastrutture e di arredo urbano.
3. Nel presente Ambito la destinazione principale è la Residenza.
4. Le Destinazioni integrative sono: Agricoltura nella forma di residenza per attività agricola e di impianti produttivi per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; Housing sociale; Residenza per attività agricola; Ricettivo nelle forme di agriturismo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 50 mq di Su.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Commercio all'ingrosso; Complessi commerciali di vicinato; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti.
6. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
7. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,4 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) Indice di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 30%.



8. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
- Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
  - Indice di edificabilità territoriale: 0,35 mq/mq;
  - Altezza massima: 10,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - Indice di copertura: 40%;
  - Indice di permeabilità fondiaria: 30%;
  - Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.

#### **Articolo 44 – Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE). Generalità**

- Si tratta delle parti di territorio nelle quali si svolgono generalmente le attività economiche produttive, direzionali e commerciali. Ai sensi della definizione e dell'individuazione contenuta nel PSC, sono le zone del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento.
- Le destinazioni d'uso sono specificamente disciplinate nell'Articolo 45, nell'Articolo 46 e nell'Articolo 48.
- Implica variazione del fabbisogno di Dotazioni territoriali il mutamento di destinazione d'uso da attività produttiva a favore delle seguenti funzioni: Agenzie di servizi; Esercizi pubblici con Su superiore a 150 mq; Servizi privati strutturati; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Direzionale con Su superiore a 150 mq.
- Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle dotazioni territoriali, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Su soggetta a mutamento. La superficie così derivata deve prioritariamente essere destinata ad Attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale come definite dal PSC.
- Gli spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco sono limitati al 30 % della Su. Tali spazi sono assimilati alle Attività commerciali ai soli fini della disciplina degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione come disciplinata dal presente RUE. Nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati, tale superficie non implica variazione del fabbisogno di Dotazioni territoriali.
- Sono da ritenersi spazi e/o locali con destinazione d'uso produttiva i seguenti diversi utilizzi dei medesimi spazi e /o locali:
  - residenza, per una abitazione di Su inferiore a 150 mq per ogni attività produttiva insediata;
  - spazi ad uffici al servizio dell'attività produttiva.



7. La Su da destinare alla residenza di cui alla lettera a) del precedente comma è da intendersi aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria prevista nell'Ambito urbanistico. La suddetta residenza deve comunque rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) deve essere adibita a custodia o utilizzata dal titolare dell'attività produttiva insediata;
  - b) la Su della residenza non può essere maggiore rispetto a quella destinata all'attività produttiva;
  - c) non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva a cui si riferisce. A tale fine i richiedenti sono tenuti alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto nei registri immobiliare a cura e spese del richiedente stesso.
8. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
9. Per gli insediamenti produttivi contigui con ambiti residenziali, ambiti agricoli o attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto aventi caratteristiche e dimensioni dettate dagli uffici comunali.

#### **Articolo 45 – Ambito produttivo P1 (AUC.ATE.P1)**

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati sul territorio inseriti o meno in contesti urbani specificamente organizzati e strutturati.
2. Obiettivo del RUE, coerentemente con il PSC è il mantenimento, il consolidamento e l'insediamento di funzioni produttive che non generino contrasti ed interferenze con il sistema della mobilità e con le funzioni insediate o insediabili all'esterno dell'ambito.
3. Nel presente Ambito la destinazione principale è: Industria.
4. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; Carburanti; Depositi; Agenzie di servizi fino a 500 mq di Su.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza, ad eccezione delle sedi delle associazioni; Ricettivo; Commercio Vicinato; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Complessi commerciali di vicinato; Servizi privati diffusi; Housing sociale.
6. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
7. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq/mq;



- 
- c) Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
- d) Indice di copertura: 65%;
- e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
8. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
- a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
- b) Indice di edificabilità territoriale: 0,6 mq/mq;
- c) Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
- d) Indice di copertura: 65%;
- e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%;
- f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
9. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-A sono individuate le aree localizzate lungo la strada comunale Consolato Inferiore (Strada del Bottone) per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) La Destinazione principale è Industria esclusivamente per attività afferenti al settore alimentare. Non sono ammesse altre destinazioni.
- b) L'attuazione avviene mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- o Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
  - o Superficie utile massima 6.700 mq;
  - o Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - o Indice di copertura: 60%;
  - o Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
- c) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- o lungo il perimetro dell'area deve essere individuata una opportuna fascia necessaria alla mitigazione degli impatti visivi derivanti dall'insediamento produttivo all'interno del contesto agricolo. Tale fascia deve essere destinata a verde filtrante con inserimento di essenze arboree.
  - o all'interno della fascia di mitigazione è ammessa la realizzazione di strutture di servizio a parcheggio o di infrastrutture in genere.
10. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-B sono individuate le aree localizzate ad est dell'ex PIP sulla Strada Provinciale n° 588 per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:



- 
- a) L'area è destinata a stoccaggio provvisorio dei materiali litoidi utilizzati nell'attività edilizia o assimilabile e alla realizzazione di impianti tecnologici per la preparazione ed il confezionamento di calcestruzzo.
- b) All'interno delle presenti aree possono essere realizzate le infrastrutture necessarie all'esercizio dell'attività di cui alla lettera a) (rete viaria, impianti tecnologici interrati, ecc.).
- c) Lungo il perimetro dell'area deve essere predisposta una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 da destinare a verde filtrante con inserimento di essenze arboree.
- d) I materiali connessi con l'attività devono essere occultati alla vista dall'esterno ed in particolare in adiacenza a percorsi e spazi pubblici.
- e) Lungo i confini o in presenza di particolari situazioni di criticità ambientale devono essere create apposite separazioni costituite da siepi vegetali di altezza non inferiore a m. 2 o, in alternativa, da cortine arboree atte a mitigare l'impatto ambientale. È consentito affiancare alle siepi vegetali e alle cortine arboree una recinzione trasparente realizzata in paletti e rete metallica.
- f) Oltre a quanto previsto dalle precedenti lettere, sono consentiti, previa predisposizione di apposito progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito, interventi diversi finalizzati all'insediamento di attività economiche nel rispetto dei seguenti parametri:
- Destinazioni d'uso secondo quanto previsto dai commi 3, 4 e 5;
  - Indice di edificabilità fondiaria: 0,2 mq/mq;
  - Altezza massima: 10,00 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - Indice di copertura: 50%;
  - Indice di permeabilità fondiaria: 20%.
11. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-C sono individuate le aree localizzate lungo la Strada Provinciale n° 11 in Località Roncole Verdi per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) La Destinazione principale è Industria esclusivamente per attività afferenti al settore alimentare. Non sono ammesse altre destinazioni.
- b) L'attuazione avviene mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
  - Superficie utile massima aggiuntiva rispetto all'esistente: 3.500 mq;
  - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - Indice di copertura: 60%;
  - Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
- c) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:



- Lungo il confine nord ovest dell'area, opposto al lato strada, deve essere realizzata una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 dal destinare a verde filtrante con inserimento di essenze arboree.
  - I titoli abilitativi relativi a nuova costruzione o ampliamento, in conformità con i parametri di cui al comma 7 del presente Articolo, sono subordinati alla contestuale presentazione di idoneo progetto di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico dell'intero complesso produttivo.
12. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-D sono individuate le aree localizzate lungo via Arrigo Boito per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) Le Destinazioni sono disciplinate dai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.
  - b) Gli indici ed i parametri sono disciplinati dal comma 7 del presente Articolo.
  - c) L'attuazione avviene per mezzo di intervento diretto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
13. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-E sono individuate le aree localizzate nell'area produttiva di Forno per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) Le Destinazioni sono disciplinate dai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.
  - b) Previa predisposizione di apposito progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito, l'attuazione avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto dei seguenti indici ed i parametri:
    - Superficie utile massima: 6.300 mq
    - Superficie per dotazioni territoriali: 2.000 mq
    - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate
    - Indice di copertura: 65%
    - Indice di permeabilità fondiaria: 10%
  - c) L'attuazione deve prevedere:
    - la sistemazione viabilistica interna con unico accesso dalla viabilità principale e realizzazione di innesti di tipo fluido;
    - la realizzazione di attrezzature al servizio delle attività insediate, quali parcheggi e spazi di manovra adeguatamente piantumati.
  - d) Al fine di mitigare gli impatti si deve prevedere la realizzazione di cortine arboree di almeno 10 m di profondità lungo il confine sud dell'ambito.
  - e) L'attuazione è sottoposta ai meccanismi di Compensazione Ambientale Preventiva.





---

#### **Articolo 46 – Ambito produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2)**

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati sul territorio e che accolgono attività di particolare interesse o specializzazione e che rappresentano una peculiarità del territorio comunale.
2. Obiettivo della pianificazione urbanistica comunale è il mantenimento, il consolidamento e lo sviluppo delle funzioni insediate. Il RUE intende pertanto supportare tali attività prevedendo una disciplina specifica adeguatamente flessibile al fine di consentire le necessarie trasformazioni attraverso forme agili di governo del territorio.
3. Qualora non disciplinato diversamente nei commi successivi, nel presente Ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Articolo 45 nonché le destinazioni esistenti alla data di adozione del presente Regolamento. In caso di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato di cui al comma 5 del presente Articolo, l'Amministrazione Comunale può consentire anche altre destinazioni nel rispetto degli obiettivi di cui al presente Articolo.
4. In caso di intervento diretto, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono consentiti gli interventi di edilizi previsti dalla normativa vigente ad eccezione di:
  - a) Ristrutturazione edilizia che coinvolga contemporaneamente più di un edificio;
  - b) Nuova costruzione;
  - c) Ristrutturazione urbanistica;
  - d) Significativi movimenti di terra.
5. Gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma nonché gli interventi di ampliamento sono consentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato. In tal caso, Il Permesso di costruire e la Convenzione urbanistica definiscono:
  - a) gli aspetti planivolumetrici;
  - b) la quantificazione delle Attrezzature e spazi collettivi di interesse generale in ragione della Su oggetto di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso previste coerentemente con l'apposita disciplina del PSC;
  - c) le eventuali altre dotazioni territoriali differenti da quelle di cui alla lettera b);
  - d) il Contributo di costruzione e la disciplina delle opere a scomputo d'oneri.
6. Il RUE individua nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico (perimetro nero) i seguenti ambiti per i quali si applicano le rispettive disposizioni.
7. Ambito P2-A. Si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) L'attuazione avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - o Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
    - o Superficie utile massima 57.000 mq;
    - o Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;



- Indice di copertura: 65%;
  - Indice di permeabilità fondiaria: 15%.
- b) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- Gli accessi agli spazi da destinare a parcheggio funzionali all'insediamento produttivo e gli accessi allo stesso devono avvenire mediante viabilità dedicata finalizzata a ridurre l'interferenza con quella pubblica.
  - Lungo i confini adiacenti gli ambiti agricoli devono essere previste quinte arboree di larghezza non inferiore a m. 10
8. Ambito P2-B (perimetro azzurro con croce gialla e identificativo in carattere rosso). Individua le aree oggetto di specifico provvedimento urbanistico di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 27/10/2015. Alla completa realizzazione dell'intervento previsto dal medesimo provvedimento, alle presenti aree si applicano le disposizioni di cui al comma successivo.
9. Ambito P2-C. Si applicano le seguenti disposizioni:
- a) L'attuazione avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
  - Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq/mq;
  - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - Indice di copertura: 60%;
  - Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
10. Ambito P2-D. Individua le aree oggetto di specifico provvedimento urbanistico in corso. Alla completa realizzazione dell'intervento previsto dal medesimo provvedimento si applicano le seguenti disposizioni:
- a) La Destinazione principale è: Industria. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Commercio Vicinato; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Complessi commerciali di vicinato; Servizi privati diffusi; Locali di intrattenimento; Carburanti; Agenzie di servizi. Housing sociale.
- b) L'attuazione avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
  - Superficie utile massima 9.500 mq;
  - Altezza massima: 12,50 m;
  - Indice di copertura: 45%;
  - Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
- c) L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato che deve prevedere:



- Dotazioni territoriali minime da destinare a parcheggio pubblico e sistemazione a verde all'interno dell'ambito o da monetizzare: 2.000 mq, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle dotazioni derivanti dalle nuove edificazioni;
  - Opere di compensazione ambientale all'interno dell'ambito nella misura minima di 500 mq
- d) Gli interventi devono prevedere:
- opere di mitigazione degli impatti visivi lungo i confini dell'ambito;
  - quinte vegetali a mitigazione verso gli ambiti agricoli;
  - strutture edilizie a basso impatto ecologico e tecnologie di bioarchitettura;
  - miglioramento dell'efficienza energetica delle costruzioni e previsioni di processi di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili;
  - idonee area a parcheggio per dipendenti, fruitori e per mezzi pesanti;
  - l'applicazione dei principi di invarianza idraulica e la minimizzazione del rischio idraulico derivante dalle acque meteoriche.

#### **Articolo 47 – Ambito produttivo di impianto unitario (AUC.ATE.P3)**

1. Sono le aree che sono state edificate attraverso interventi unitari riconducibili a differenti atti di pianificazione attuativa e che pertanto non hanno necessariamente una precisa rispondenza con il contesto produttivo adiacente.
2. Obiettivo del RUE, coerentemente con il PSC è il mantenimento, il consolidamento e l'insediamento di funzioni produttive coerentemente con lo schema morfologico e urbano in cui si inseriscono.
3. In materia di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 45.
4. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
5. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P3-A in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,85 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 15,00 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) Indice di copertura: 70%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
6. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P3-A in caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri.



- a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
- b) Indice di edificabilità territoriale: 0,75 mq/mq;
- c) Altezza massima: 15,00 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
- d) Indice di copertura: 70%;
- e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%;
- f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.

#### **Articolo 48 – Ambito commerciale esistente (AUC.ATE.COM)**

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediati esercizi commerciali diversi dagli esercizi di vicinato.
2. Le Destinazioni principali sono: Commercio Vicinato, Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Direzionale. Le destinazioni sono insediabili con le limitazioni di cui ai commi successivi.
3. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Industria; Centro commerciale; Complessi commerciali di vicinato; Carburanti; Housing sociale.
5. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
6. La pianificazione urbanistica comunale si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria:  $\leq 0,35$  mq/mq;
  - c) Altezza massima:  $\leq 11,50$  m;
  - d) Indice di copertura:  $\leq 60\%$ ;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria:  $\leq 25\%$ .
7. Non è ammesso l'insediamento di ulteriori medio-piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita rispetto al numero esistente alla data di adozione del presente Regolamento.
8. È vietato aumentare la Superficie di vendita del settore alimentare rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente Regolamento.
9. In caso di demolizione e ricostruzione di interi edifici, l'attuazione avviene mediante Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto dei parametri e degli indici di cui al comma 6 e, in materia di dotazioni territoriali, di quanto indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso



previste. L'intervento è soggetto ai meccanismi di Compensazione Ambientale Preventiva come definiti dal PSC.

### **SEZIONE III – TESSUTO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE**

#### **Articolo 49 – Ambito da riqualificare. Generalità**

1. Le aree così classificate rappresentano, all'interno della pianificazione urbanistica comunale, i siti prioritari e strategici per la trasformazione urbana al fine di ridurre gli interventi edificatori che incidono sul consumo di suolo agricolo.
2. Gli atti della pianificazione urbanistica comunale incentivano ed agevolano, per quanto di loro competenza, l'attuazione delle previsioni all'interno di questo Ambito anche rispetto al loro contributo alla Compensazione Ambientale Preventiva come definita nel PSC.
3. L'attuazione degli interventi avviene secondo le disposizioni dettate dal PSC per il presente Ambito e nel rispetto della disciplina contenuta nella presente Sezione.
4. Gli Ambiti di cui all'Allegato A del POC 2013 individuati come POC4 ATR4 e POC11 ATT3, qualora alla decadenza del POC stesso non abbiano avuto attuazione secondo i disposti del comma 1 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 sono soggetti alle disposizioni prevalenti di cui alle schede dell'Allegato A al presente Regolamento.
5. Per le aree classificate nel presente Ambito, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.

#### **Articolo 50 – Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES)**

1. Le aree ricadenti nel presente Ambito sono per lo più localizzate in prossimità della città storica del capoluogo e in continuità con il tessuto urbano residenziale che si è progressivamente consolidato anche dal punto di vista morfologico.
2. L'attuazione avviene mediante intervento diretto secondo le disposizioni del PSC come integrate dai successivi commi.
3. La Destinazione principale è: Residenza.
4. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Commercio Vicinato; Direzionale; Industria Artigianato; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi privati strutturati fino ad un massimo di 400 mq di Su; Servizi pubblici; Housing sociale.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Commercio all'ingrosso; Complessi commerciali di vicinato; Locali di intrattenimento; Carburanti; Depositi.



6. L'effettiva quantificazione delle aree per dotazioni territoriali, ai sensi delle norme di PSC, è stabilita al momento del Permesso di Costruire Convenzionato in funzione delle destinazioni da insediare e della loro effettiva quantificazione.
7. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
8. Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Altezza massima: 10,50 m;
  - b) Indice di copertura: 60%;
  - c) Indice di permeabilità fondiaria: 20%.
9. È ammessa la costruzione in aderenza o sul confine stradale nel caso di preesistente edificio a confine. È inoltre ammessa la costruzione a confine di proprietà a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
10. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento dell'Altezza massima esistente alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quella indicati al precedente comma 8.
11. Il RUE individua specifici sub-ambiti la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato B al presente Regolamento. Le suddette schede contengono:
  - a) i parametri urbanistici ed edilizi principali;
  - b) gli obiettivi strategici della trasformazione;
  - c) gli indirizzi per la progettazione esecutiva;
  - d) le eventuali opere di mitigazione degli impatti derivanti dall'intervento o generati dagli stessi;
  - e) le opere di Compensazione ambientale preventiva.
12. Le opere di mitigazione eventualmente indicate nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi separate, disgiunte ed aggiuntive da quelle connesse con i meccanismi di Compensazione ambientale preventiva.
13. Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati di Su massima, che costituisce il riferimento per la determinazione del contributo alle dotazioni territoriali riferite al singolo sub-ambito e alla compensazione ambientale indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
14. La capacità edificatoria totale è ridotta del 10% qualora le prestazioni energetiche degli edifici in previsione non soddisfino i requisiti della classe energetica A come definita dalle disposizioni di settore vigenti.
15. Le disposizioni contenute nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale d'ambito.



---

**Articolo 51 – Ambito da riqualificare prevalentemente commerciale e/o terziario (RIQ.COM)**

1. Le aree ricadenti nel presente Ambito sono destinate all'insediamento e alla valorizzazione di attività prevalentemente di tipo terziario.
2. L'attuazione avviene mediante intervento diretto secondo le disposizioni del PSC come integrate dai successivi commi.
3. Le Destinazioni principali sono: Commercio Vicinato; Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; Direzionale.
4. Le Destinazioni integrative sono: Residenza; Ricettivo; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria; Centro commerciale; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Complessi commerciali di vicinato; Carburanti; Housing sociale; Depositi.
6. L'effettiva quantificazione delle aree per dotazioni territoriali, ai sensi delle norme di PSC, è stabilita al momento del Permesso di Costruire Convenzionato in funzione delle destinazioni da insediare e della loro effettiva quantificazione.
7. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
8. Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Altezza massima: 10,50 m;
  - b) Indice di copertura: 70%;
  - c) Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
9. Il RUE individua specifici sub-ambiti la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato B al presente Regolamento. Le suddette schede contengono:
  - a) i parametri urbanistici ed edilizi principali;
  - b) gli obiettivi strategici della trasformazione;
  - c) gli indirizzi per la progettazione esecutiva;
  - d) le eventuali opere di mitigazione degli impatti derivanti dall'intervento o generati dagli stessi;
  - e) le opere di Compensazione ambientale preventiva.
10. Le opere di mitigazione eventualmente indicate nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi separate, disgiunte ed aggiuntive da quelle connesse con i meccanismi di Compensazione ambientale preventiva.
11. La capacità edificatoria totale contenuta nelle suddette schede costituisce il riferimento per la determinazione del contributo alle dotazioni territoriali riferite al singolo sub-ambito e alla





compensazione ambientale indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.

12. Le disposizioni contenute nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale d'ambito.

## **CAPO II – AREE URBANIZZABILI**

### **Articolo 52 – Ambiti per nuovi insediamenti (ESP)**

1. Il RUE recepisce e riposta negli elaborati grafici RUE.T01 gli Ambiti per nuovi insediamenti, classificandoli coerentemente con le disposizioni del PSC.
2. Le modalità per l'attuazione delle previsioni è definita dalle disposizioni di PSC.
3. Per le aree classificate nei presenti Ambiti, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.

## **CAPO III – AREE RURALI**

### **SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE AREE RURALI**

#### **Articolo 53 – Classificazione e disciplina generale degli Ambiti rurali**

1. Il RUE recepisce la classificazione del territorio agricolo definito dal PSC e le relative discipline d'ambito.
2. Per tutti gli immobili ricadenti all'interno di questi ambiti valgono le specifiche disposizioni contenute nelle norme di PSC integrate dalle norme del presente Regolamento.
3. Fatta salva specifica disciplina d'Ambito prevalente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento all'interno degli ambiti rurali non soggetti a vincoli di tutela ai sensi delle disposizioni contenute nel PSC ed altra normativa vigente sono ammessi gli interventi edilizi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia;
  - d) demolizione;
  - e) demolizione e ricostruzione su altro sedime, nel rispetto della Su esistente alla data di adozione del presente Regolamento esclusivamente per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviario.

#### **Articolo 54 – Destinazioni d'uso negli Ambiti rurali**

1. In tutti gli Ambiti rurali la Destinazione principale è: Agricoltura. Salvo disposizioni prevalenti contenute nelle discipline d'ambito di cui ai successivi Articoli, gli usi ammessi sono disciplinati



dal presente Articolo. Le destinazioni d'uso non rientranti tra quelle consentite sono da intendersi Destinazioni vietate.

2. Nell'Ambito rurale di valore naturale e ambientale (AGR.AMB) gli usi ammessi sono regolamentati dalle seguenti lettere.

a) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico non connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:

- o Agricoltura;
- o Residenza;
- o Ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta;
- o Servizi pubblici.

b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:

- o Agricoltura;
- o attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento;
- o maneggi.

c) Per i nuovi edifici realizzabili secondo le disposizioni del PSC sono consentite le seguenti destinazioni:

- o Agricoltura;
- o attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento
- o Servizi pubblici;
- o maneggi.

3. Nell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO) gli usi ammessi sono regolamentati dalle seguenti lettere.

a) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico non connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:

- o Agricoltura;
- o Residenza;
- o Ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta;
- o Industria Artigianato;
- o Commercio vicinato;
- o Direzionale;
- o Esercizi pubblici;



- o Agenzie di Servizi;
  - o Servizi privati diffusi;
  - o Servizi pubblici.
- b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:
- o Residenza;
  - o Agricoltura;
  - o attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento;
  - o maneggi.
- c) Per i nuovi edifici realizzabili secondo le disposizioni del PSC le destinazioni ammesse sono quelle indicate alla precedente lettera b) del presente comma ad esclusione della Residenza non agricola.
4. Nell'Ambito rurale periurbano (AGR.PER) gli usi ammessi sono regolamentati dalle seguenti lettere.
- a) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico non connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:
- o Agricoltura;
  - o Residenza;
  - o Ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta;
  - o Industria Artigianato;
  - o Commercio vicinato;
  - o Direzionale;
  - o Esercizi pubblici;
  - o Servizi pubblici.
- b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:
- o Residenza;
  - o Agricoltura;
  - o attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento;
  - o maneggi.
- c) Per i nuovi edifici realizzabili secondo le disposizioni del PSC le destinazioni ammesse sono quelle indicate alla precedente lettera b) del presente comma ad esclusione della Residenza non agricola.



5. Negli Ambiti rurali, fatte salve le disposizioni connesse con le Destinazioni degli edifici contenute nei precedenti commi, è consentito l'insediamento di attività che non prevedano alcuna nuova edificazione ascrivibili alle seguenti Destinazioni:
  - o Servizi privati strutturati prevalentemente destinati a funzioni ricreative e sportive fino ad un massimo di 10.000 mq di Sf;
  - o Locali di intrattenimento fino ad un massimo di 1.000 mq di Sf;
6. Negli Ambiti rurali è consentita la realizzazione di opere al servizio della fruizione del territorio quali luoghi di osservatorio e avvistamento, percorsi e sentieri botanici; percorsi attrezzati per attività sportive o ricreative.
7. Si intendono inoltre ammessi negli ambiti agricoli anche le attrezzature destinate al ricovero e all'allevamento di animali diversi da quelli riconducibili alle attività agricole e zootecniche.
8. L'insediamento delle funzioni ammesse dal presente Articolo all'interno degli edifici rurali non comporta la variazione di classificazione urbanistica e l'identificazione degli immobili interessati all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile come definiti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale.

#### **Articolo 55 – Disciplina specifica e puntuale**

1. Ai sensi delle disposizioni contenute nel PSC, il RUE definisce con apposito simbolo grafico nell'Elaborato RUE.T01 alcuni sub-ambiti per i quali valgono le disposizioni di cui ai seguenti commi. Tali disposizioni si intendono integrative e prevalenti rispetto a quella generale definita dal PSC.
2. L'attuazione degli interventi di cui ai commi successivi è subordinata alla stipula della convenzione prevista dal comma 5 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000.
3. L'attuazione degli interventi di cui al presente Articolo non comporta la variazione di classificazione urbanistica e l'identificazione dell'ambito all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile come definiti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale.
4. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-1 è consentito, in aggiunta a quanto definito dalla disciplina d'ambito del PSC e generale del RUE, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento destinati a pubblici esercizi anche attraverso interventi di nuova costruzione fino ad un massimo del 40%. Tali interventi sono ammessi una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento.
5. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-2 è consentito, in aggiunta a quanto definito dalla disciplina d'ambito del PSC e generale del RUE, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento anche attraverso interventi di nuova costruzione fino ad un massimo del 100%.



Tali interventi sono ammessi una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento e qualora esclusivamente finalizzati all'ampliamento delle attività economiche insediate alla data di adozione del presente Regolamento.

6. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-3 è consentito insediamento di attrezzature destinate al ricovero e all'allevamento di animali non connesse con le attività agricole e zootecniche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) Superficie utile massima: 500 mq;
  - b) Altezza massima: 3 m;
  - c) Distanza dai confini: 10 m;
  - d) Lungo l'intero perimetro delle aree individuate deve essere realizzata quinta arborea accompagnata da siepe continua.
7. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-4 è consentito, contestualmente alla dismissione delle attività esistenti e in aggiunta a quanto definito dalla disciplina d'ambito del PSC e generale del RUE, la trasformazione degli immobili mediante Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) In materia di destinazioni ammesse è ammesso l'insediamento attività ricettive extra alberghiere;
  - b) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro indicato;
  - c) Superficie utile massima: 2.500 mq;
  - d) Altezza massima: 10,50 m;
  - e) Indice di copertura: 50%;
  - f) Indice di permeabilità fondiaria: 25%;
  - g) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
8. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-5 è consentito l'ampliamento delle attività esistenti, purché connesse con la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, secondo i seguenti parametri:
  - a) Superficie utile massima: 6.500;
  - b) Altezza massima: 10,00 m;
  - c) Ds: esistente;
  - d) Dc: 10m.
9. Le disposizioni di cui al presente Articolo sono da intendersi integrative e prevalenti anche a quelle contenute nell'Articolo 62, nell'Articolo 63 e nell'Articolo 64.



- 
10. Qualora, durante il corso di validità del presente Regolamento, le attività esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti agricoli, si delocalizzano all'interno degli ambiti del tessuto consolidato come disciplinati dalla SEZIONE II del CAPO I del presente TITOLO, l'indice di edificabilità ammesso per l'ambito è incrementato del 10% purché utilizzato esclusivamente per consentire la suddetta delocalizzazione.
11. In alternativa all'incremento dell'indice di edificabilità, in caso di delocalizzazione delle attività di cui al comma precedente, è ammesso il recupero degli edifici esistenti e il loro utilizzo per destinazione ricettiva anche diversa dalle forme di agriturismo. Tale recupero e diversa destinazione può avvenire esclusivamente a seguito dell'avvenuta delocalizzazione.
12. Gli interventi di cui ai commi 4-5-6-7 e 8 sono subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:
- a) gli ampliamenti dovranno assicurare un adeguato inserimento ambientale nel contesto territoriale agricolo, con particolare attenzione alla qualità architettonica, ai materiali di finitura, ai colori, al corretto rapporto con le aree esterne e a una scelta oculata delle essenze arboree autoctone;
  - b) i progetti dovranno prevedere adeguati interventi di riqualificazione e di mitigazione degli impatti negativi dei fabbricati e delle aree esistenti, con eliminazione di eventuali superfetazioni e di depositi a cielo aperto e con la ricerca di soluzioni volte ad assicurare, per quanto possibile, soluzioni progettuali coerenti ed unitarie per l'intero insediamento;
  - c) dovranno essere realizzate infrastrutture e servizi per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti; in particolare dovranno essere adottate misure atte alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico, idrico, acustico e del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica, al contenimento del consumo energetico, all'impiego di fonti energetiche alternative, al recupero delle acque, alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro.
  - d) dovrà essere garantita un'adeguata, razionale e sicura accessibilità delle persone, dei mezzi e delle merci;
13. Per la verifica degli impatti derivanti dagli interventi di cui al comma precedente, il SUAP del Comune si avvale dei competenti servizi tecnici territoriali, attraverso l'indizione della Conferenza dei Servizi. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà pertanto essere accompagnata dagli elaborati specialistici redatti a cura di professionisti abilitati, esperti nelle varie materie tecnico/ambientali.



---

## SEZIONE II – INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

### Articolo 56 – Disciplina dei cambi di destinazione d'uso per edifici in ambiti rurali

1. Nel caso di edificio e relative porzioni accessorie non connessi all'attività agricola è ammesso il loro riutilizzo a superficie utile, purché siano rispettati i requisiti igienico sanitari e quelli edilizi.
2. Nel caso di edifici non abitativi al servizio delle attività agricole, limitatamente agli immobili aventi tipologia e dimensioni assimilabile ad edificio abitativo è ammesso il loro riutilizzo a residenza agricola purché siano rispettati i requisiti igienico sanitari e quelli edilizi.
3. Il cambio di destinazione d'uso di un edificio o parte di edificio da uso agricolo ad uso non agricolo è ammesso nel rispetto delle disposizioni contenute nel PSC. Tale cambio di destinazione è subordinato alla stipula di una convenzione o sottoscrizione da parte del richiedente di atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le eventuali opere da eseguire, a carico del richiedente stesso, ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica, quali:
  - a) demolizioni di corpi di fabbrica accessori e incongrui con la valorizzazione del contesto;
  - b) impianto di alberature e siepi o altre opere di inserimento ambientale;
  - c) interventi di manutenzione di opere idrauliche;
  - d) opere di urbanizzazione qualora mancanti o inadeguate;
  - e) altre opere ritenute dall'Amministrazione comunale necessarie al corretto utilizzo degli immobili, in funzione dell'uso previsto.
4. Il cambio di destinazione da uso agricolo ad uso non agricolo è soggetto alla disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le disposizioni vigenti.
5. Gli interventi edilizi, connessi al cambio di destinazione d'uso disciplinati dal presente Articolo e nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente Sezione possono essere richiesti da qualunque soggetto avente titolo.

### Articolo 57 – Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dal PSC secondo le indicazioni in esso contenute e nel rispetto delle seguenti disposizioni di cui alla presente SEZIONE.
2. Gli edifici da recuperare devono essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantire l'utilizzo dello stesso secondo la destinazione d'uso prevista. Nel caso in cui non lo fossero si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 56.
3. Gli interventi di recupero ad uso residenziale di edifici con originaria funzione agricola sono ammessi solo in caso di fabbricati di tipo tradizionale, con esclusione delle strutture in tutto o in parte prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale. Gli interventi devono poter





permettere di norma la realizzazione di unità immobiliari superiori a 100 mq di Su, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di quelli edilizi, compreso quelli relativi alla dotazione di parcheggi privati come disciplinato dall'Articolo 16. È ammessa la realizzazione di una unità immobiliare di dimensioni inferiore a 100 mq di Su solo nel caso di recupero edilizio per la formazione di un unico alloggio a destinazione residenziale.

4. Gli interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso ammessi all'interno degli ambiti rurali, ancorché effettuati previo titolo abilitativo, non comportano la classificazione dell'edificio e dell'area pertinenziale all'interno degli Ambiti urbanizzati ai sensi della disciplina urbanistica comunale.

#### **Articolo 58 – Modalità attuative ed interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali**

1. Il recupero degli edifici in Ambiti rurali da destinare ad uso non agricolo si attua per interventi diretti. Gli interventi di recupero di edifici con originaria funzione agricola sono ammessi solo in caso di fabbricati di tipo tradizionale, con esclusione delle strutture in tutto o in parte prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale.
2. Qualora gli immobili non siano sottoposti a specifiche disposizioni di tutela, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia;
  - d) ristrutturazione edilizia con incremento di Su, purché ciò non comporti modifica alla sagoma esistente e nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.
  - e) demolizione e ricostruzione su altro sedime, nel rispetto della Su esistente alla data di adozione del presente Regolamento esclusivamente per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviario.
  - f) demolizione e ricostruzione nel rispetto della Su esistente alla data di adozione del presente Regolamento qualora gli edifici esistenti siano posti tra loro ad una distanza inferiore a quella prevista dal presente Regolamento e limitatamente al raggiungimento di tale distanza minima.
3. Non sono consentiti interventi:
  - a) che alterino la sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelli che risultano necessari in base a specifica e argomentata motivazione tecnica e valutati positivamente dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio; in termini non esaustivi tali interventi possono riguardare: adeguamento o miglioramento statico e sismico, adeguamento o miglioramento dei requisiti igienico e sanitari, regolarizzazione delle falde;



- 
- b) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.
4. Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:
- a) siano all'interno dell'edificio principale o siano adiacenti all'edificio principale;
  - b) non siano di carattere precario o provvisorio;
  - c) abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.
5. È ammessa la tamponatura in particolare delle strutture "rustiche" o dei fienili, nel rispetto e nel mantenimento della tipologia costruttiva e della loro valorizzazione.
6. Gli interventi relativi alle parti esterne degli edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
- a) in tutti i casi in cui siano ancora riconoscibili elementi architettonici e compositivi della tradizione costruttiva locale, è fatto obbligo il loro recupero e il loro mantenimento, salvo casi di manifesta e comprovata precarietà statica;
  - b) qualora possibile devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con la conservazione di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
  - c) le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
  - d) in caso di copertura a falda devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti;
  - e) ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione comprometta la conservazione di particolari elementi architettonici e decorativi di pregio
  - f) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura;
  - g) è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
  - h) il ritmo compositivo originario dei prospetti deve essere conservato; in particolare potranno essere mantenute le aperture esistenti (finestre) anche in deroga ai rapporti illuminotecnici; potranno essere ammesse nuove aperture per porte e finestre purché di dimensioni e



proporzioni adeguate a quelle esistenti. Sono comunque vietate soluzioni di finestre a nastro e alterazione delle simmetrie esistenti.

7. Per le sole unità immobiliari con funzione originaria abitativa o prive della funzione agricola aventi una superficie utile inferiore a mq 150 qualora non sia possibile il recupero o la trasformazione di superfici esistenti già destinate ad uso agricolo sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale superficie. Tali interventi di ampliamenti sono ammessi esclusivamente al fine di mantenere o insediare la funzione abitativa. Gli interventi di cui al presente comma non si applicano ad immobili legittimati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003.
8. Il recupero degli edifici esistenti, anche in caso di edifici minori e isolati, avviene mediante interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di Su anche con la trasformazione dei locali sottotetto e mediante interventi di ampliamento fino alla dimensione ammessa al comma 7. Gli interventi possono prevedere la traslazione, la modifica e la posa di solai interni e la modifica della sagoma esistente come indicato al comma 3.
9. Sono consentiti incrementi di Superficie Accessoria (Sa) nel rispetto delle disposizioni contenute nel PSC.

#### **Articolo 59 – Edifici in Ambiti rurali totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

1. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti possono essere oggetto di interventi di recupero nei seguenti casi:
  - a) siano individuati dal PSC come elemento di valore storico testimoniale;
  - b) sussistano le condizioni di edificabilità negli Ambiti rurali nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento e di quelle dettate dal PSC;
  - c) siano stati demoliti per situazioni di pericolosità o per cause naturali e che ne venga richiesta la ricostruzione entro cinque anni dalla demolizione.
2. In ogni caso l'intervento di recupero o ricostruzione è subordinato alla dimostrazione della preesistente consistenza volumetrica o edificatoria.

### **SEZIONE III – INTERVENTI CONNESSI CON LE ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE**

#### **Articolo 60 – Interventi connessi con le attività agricole e zootecniche. Generalità**

1. I titoli abilitativi relativi ad immobili connessi all'attività agricola o zootecnica sono riferiti all'unità fondiaria agricola, ovvero l'insieme dei terreni e dei fabbricati che costituiscono l'unità tecnico-economica condotta da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili ai sensi della normativa vigente.



2. Per Superficie fondiaria dell'unità agricola si intende la superficie totale derivante dalla documentazione catastale nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
3. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni di proprietà, in affitto con contratti di durata almeno quinquennale regolarmente registrati, o da terreni oggetti di altri titoli di godimento.
4. I terreni che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini dei titoli abilitativi non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto o del titolo di godimento.
5. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio a favore di unità agricola diversa, il vincolo derivante deve essere trascritto in un atto pubblico a cura delle parti interessate.
6. L'unità agricola può essere costituita da terreni non contigui tra loro. In questo caso le nuove costruzioni dovranno essere di norma localizzate dove già esistono altri fabbricati o nel corpo aziendale maggiore. Sono ammesse altre localizzazioni in presenza di esigenze organizzative debitamente documentate da apposita relazione tecnica o in caso in cui siano presenti vincoli restrittivi l'edificabilità. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni contermini.
7. Gli interventi edilizi riguardanti nuovi edifici destinati a residenza agricola possono essere richiesti esclusivamente da imprenditori agricoli.
8. Gli interventi edilizi, connessi al cambio di destinazione d'uso disciplinata dal presente regolamento possono essere richiesti da qualunque soggetto avente titolo.

#### **Articolo 61 – Edificazione connessa con le attività agricole e zootecniche**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole e zootecniche si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno. Le possibilità edificatorie sono riferite all'unità fondiaria agricola e sono cumulabili sulla medesima porzione di terreno. Esse sono comprensive di tutte le Su esistenti nell'unità agricola destinate ai medesimi usi.
2. Ogni edificio costruito e ricostruito è asservito permanentemente al terreno che è stato considerato ai fini del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri vigenti al momento del suo rilascio. Tale terreno può essere computato in sede di altri titoli abilitativi esclusivamente in modo congiunto all'edificio stesso.
3. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione e ristrutturazione edilizia, il titolo abilitativo è subordinato all'individuazione cartografica del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione. All'interno della unità agricola considerata



potranno essere ulteriormente realizzati altri edifici solamente considerando la Su degli edifici regolarmente autorizzati.

4. L'asservimento degli edifici autorizzati e quelli preesistenti rispetto all'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato o dai soggetti aventi titolo attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo corredato di planimetrie e dei certificati catastali. L'asservimento deve essere registrato e sottoscritto a cura e spese dei richiedenti e sarà riportato, a cura dell'ufficio tecnico comunale, su apposita planimetria indicante i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie, i titoli abilitativi devono essere corredati della documentazione relativa alla successione storica degli interventi edilizi interessanti l'unità agricola fondiaria in oggetto. Tale documentazione deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC come derivante da frazionamenti, vendite, acquisti, interventi di costruzione, ampliamento e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
  - b) la destinazione d'uso, la superficie utile e la superficie accessoria di ciascun edificio.
6. La realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale o produttivo agricolo, o attrezzature di servizio e assimilabili o per attività zootecniche, è ammessa in ragione di programmi finalizzati a favorire lo sviluppo ambientale sostenibile delle aziende agricole, mediante interventi edilizi volti ad assicurare adeguate dotazioni infrastrutturali per l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, qualora le nuove esigenze connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; la richiesta di realizzazione di nuove costruzioni rurali, con esclusione degli ampliamenti fino al 20% degli edifici aziendali esistenti, deve essere corredata del Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) che ha la funzione di comprovare il rapporto tra l'intervento e l'attività aziendale, verificando che le opere previste siano coerenti con l'obiettivo di miglioramento della competitività dell'azienda agricola.
7. Qualora gli indici e i parametri dimensionali definiti dal Presente Regolamento non risultino sufficienti a soddisfare i fabbisogni insorgenti derivati dagli obiettivi e dalle esigenze produttive dell'azienda agricola, il Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) è sottoposto al Consiglio Comunale al fine della concessione della deroga necessaria per il superamento degli indici.
8. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola deve essere presentato contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, e, oltre agli elaborati previsti per il suddetto titolo edilizio, dovrà essere composto dai seguenti elementi:
  - a) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;



- b) planimetrie dei fabbricati esistenti e di progetto con la specificazione delle dimensioni e delle destinazioni d'uso;
- c) relazione tecnico-economica che evidenzi:
  - o la situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti, con l'indicazione dell'ubicazione, della dimensione dell'azienda, dell'indirizzo e ciclo produttivo, dell'appartenenza ad una specifica filiera produttiva, della consistenza occupazionale specificando gli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché gli occupati già residenti sul fondo e le esperienze lavorative e formative maturate dall'imprenditore;
  - o l'indicazione delle produzioni, e quindi della produzione lorda vendibile, specificate per le quote destinate all'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede l'edificazione;
  - o le strategie di sviluppo dell'azienda con riferimento ai miglioramenti tecnici, economici, organizzativi, di mercato, alla sostenibilità ambientale, in rapporto con gli obiettivi di miglioramento del rendimento globale dell'azienda e di miglioramento della competitività aziendale;
  - o la descrizione degli investimenti previsti: tipologia, costo, caratteristiche tecniche, finalità, elementi di innovazione introdotti rispetto alla situazione in essere, con particolare riferimento al programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati di nuova costruzione, all'obiettivo di reddito previsto per gli occupati presenti azienda alla fine del piano;
  - o gli orientamenti produttivi prescelti, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - o le condizioni di commercializzazione previste;
  - o il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti;
  - o la descrizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica legati alla realizzazione degli investimenti e necessari quali compensazioni territoriali ove prescritti.
- d) Specifica richiesta di deroga qualora si debbano superare gli indici di cui ai successivi punti.

## **Articolo 62 – Modalità di intervento e parametri urbanistici ed edilizi per le attività agricole e zootecniche**

1. L'attuazione degli interventi previsti per gli Ambiti rurali avviene nel rispetto dei parametri contenuti nel presente Articolo.



- 
2. Nell'Ambito rurale di valore naturale e ambientale (AGR.AMB) come definito dal PSC si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:
- a) per gli usi residenziali e assimilabili:
    - o Superficie agricola minima di intervento: 50.000 mq;
    - o Superficie utile (Su) massima  $= (Sf+40.000)/400$  fino a un massimo di 300 mq, dove Sf indica la superficie del fondo agricolo dell'azienda.
  - b) per gli usi produttivi agricoli e per le attrezzature di servizio e assimilabili:
    - o Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - o If (indice di edificabilità fondiaria) massimo = 0,025 mq/mq.
3. Nell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO) come definito dal PSC si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:
- a) per gli usi residenziali e assimilabili:
    - o Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - o Superficie utile (Su) massima  $= (Sf+40.000)/400$  fino a un massimo di 400 mq, dove Sf indica la superficie del fondo agricolo dell'azienda.
  - b) per gli usi produttivi agricoli e per le attrezzature di servizio e assimilabili:
    - o Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - o If (indice di edificabilità fondiaria) massimo = 0,03 mq/mq.
4. Nell'Ambito rurale periurbano (AGR.PER) come definito dal PSC si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:
- a) per gli usi residenziali e assimilabili:
    - o Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - o Superficie utile (Su) massima  $= (Sf+40.000)/400$  fino a un massimo di 400 mq, dove Sf indica la superficie del fondo agricolo dell'azienda.
  - b) per gli usi produttivi agricoli e per le attrezzature di servizio e assimilabili:
    - o Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - o If (indice di edificabilità fondiaria) massimo = 0,03 mq/mq.
5. Per gli edifici residenziali agricoli e assimilabili e per gli usi ad essi accessori, per tutti gli Ambiti rurali definiti dal PSC, si applicano i seguenti indici e parametri:
- a)  $H \leq 8,50$  m
  - b) Distanza dai limiti di zona agricola: m 10
  - c) Distanza dai confini: m 10
  - d) Distanza dalle strade: come disciplinato dal presente Regolamento
6. Per gli usi produttivi agricoli e zootecnici e per le attrezzature di servizio e assimilabili, per tutti gli Ambiti rurali definiti dal PSC, si applicano i seguenti indici e parametri:
- a)  $H \leq 9,50$  m





- b) Distanza dal perimetro di centro abitato: m 60
  - c) Distanza dai confini di proprietà per fabbricati destinati ad allevamento di animali: m 20
  - d) Distanza dai confini di proprietà per fabbricati di servizio e assimilabili: m 10
  - e) Distanza dalle strade: m 20, fatte salve le maggiori distanze come disciplinato dal presente Regolamento;
  - f) Distanza da edifici residenziali agricolo: m 30.
7. Eventuali ampliamenti degli edifici per usi produttivi esistenti alla data di adozione del PSC potranno essere realizzati anche ad una distanza inferiore a quelle previste dalle lettere b), c) e d) del comma precedente qualora non sia possibile il rispetto delle distanze stesse e purché venga dimostrato l'impiego di accorgimenti necessari alla mitigazione di tutti gli impatti derivanti dallo svolgimento dell'attività; tale intervento potrà essere autorizzato fino ad una distanza non inferiore a 10 mt dal confine di proprietà e a mt 30 dal perimetro del centro abitato; il medesimo ampliamento potrà essere assentito purché sia rispettata la distanza minima di 30 m da eventuali edifici esistenti ad uso abitativo.
8. Nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 26/2001, al D.Lgs.267/2003, D.Lgs. 126/2011, D.Lgs. 122/2011, D.Lgs. 181/2010, ai sensi del presente Articolo si definiscono le seguenti soglie massime ammissibili per gli allevamenti aziendali:
- a) per allevamenti Bovini – Bufalini – Equini – Ovini: la Su massima consentita è pari a 200 mq ogni ettaro di superficie agricola, comprensivi di ambienti, locali ed altri manufatti accessori alla stalla;
  - b) per allevamenti avicoli e di zootecnia minore: la Su massima consentita è quella equivalente al funzionamento di 300 capi massimi.
  - c) per allevamenti suinicoli per uso familiare: la Su massima consentita è quella equivalente al funzionamento di 10 capi massimi.
9. Al di fuori dei casi definiti al comma precedente, le attività zootecniche sono da definirsi come industriali e sono regolate dall'Articolo 63.
10. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento qualora siano stati saturati gli indici edificatori definiti dal RUE, è concesso un ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Su esistente alla data di adozione del PSC utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento e nel rispetto delle distanze indicate nel presente Articolo.
11. In caso di interventi edilizi anche finalizzati alla trasformazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente al servizio delle attività agricole e zootecniche è consentito il mantenimento delle altezze e delle distanze esistenti alla data di adozione del presente Regolamento.



---

### **Articolo 63 – Prescrizioni specifiche per fabbricati al servizio di attività zootecniche industriali**

1. Le attività zootecniche industriali e le relative attrezzature non sono ammesse negli Ambiti rurali periurbani.
2. Le capacità edificatorie di seguito indicate per allevamenti suini e per le altre attività zootecniche non sono cumulabili tra loro sulla stessa superficie fondiaria.
3. Per gli allevamenti suini si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie agricola minima di intervento: 200.000 mq
  - b) If (indice di edificabilità fondiaria) massimo = 0,02 mq/mq
  - c) Su massima 5000 mq
  - d)  $H \leq 7,50$  m.
  - e) Distanza dai confini di proprietà: 30 m;
  - f) Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 300 m;
  - g) Distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: 30 m;
  - h) Distanza minima dal perimetro di ambiti classificati dal PSC come urbanizzati o urbanizzabili a destinazione prevalentemente residenziale: 500 m;
  - i) Distanza dalle strade: m 20, fatte salve le maggiori distanze come disciplinato dal presente Regolamento.
4. Per gli allevamenti diversi da quelli di cui al comma precedente si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie agricola minima di intervento: 100.000 mq
  - b) If (indice di edificabilità fondiaria) massimo = 0,04 mq/mq
  - c) Su massima 5000 mq
  - d)  $H \leq 7,50$  m.
  - e) Distanza dai confini di proprietà: 20 m;
  - f) Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
  - g) Distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: 30 m;
  - h) Distanza minima dal perimetro di ambiti classificati dal PSC come urbanizzati o urbanizzabili a destinazione residenziale: 500 m;
  - i) Distanza dalle strade: m 20, fatte salve le maggiori distanze come disciplinato dal presente Regolamento.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC sono ammessi interventi di recupero anche in assenza del rispetto delle distanze indicate nei precedenti commi a condizione che venga dimostrato l'impiego di accorgimenti necessari all'abbattimento degli impatti derivanti dallo svolgimento dell'attività.



6. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento qualora siano stati saturati gli indici edificatori sopra indicati, è concesso un ampliamento “una tantum” fino ad un massimo del 20% della Su esistente alla data di adozione del PSC utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento e nel rispetto delle distanze indicate nel presente Articolo.
7. L'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad allevamenti suini è subordinata:
  - a) alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite apposito piano di spandimento dei liquami o tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla legislazione vigente;
  - b) alla preventiva valutazione delle misure adottate per la mitigazione degli impatti derivanti dalle attività.
8. Per ogni allevamento suino, in occasione di intervento edilizio diverso dalla manutenzione, è prescritta la formazione di una cortina arborea costituita da alberi ad alto fusto e da essenze arbustive interposte da localizzare in prossimità dell'allevamento stesso.

#### **Articolo 64 – Interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici**

1. All'interno dell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola e dell'Ambito rurale periurbano come definiti dal PSC è consentito l'insediamento di attività connesse alla trasformazione e alla conservazione dei prodotti di derivazione agricola e zootecnica. Tale insediamento deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) sia dimostrato che le attività da insediare siano relative alla produzione agricola e zootecnica del luogo;
  - b) il richiedente non disponga, all'interno del territorio comunale e in idoneo ambito urbanistico, di strutture o fabbricati esistenti ma dismessi idonei all'accoglimento delle attività di cui al presente Articolo.
2. Per le attività di cui al presente Articolo si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima di intervento: 30.000 mq
  - b) If massimo 0,1 mq/mq
  - c)  $H \leq 10,00$  m
  - d) Distanza dai limiti di zona agricola: m 60
  - e) Distanza dai confini e dalle strade: come disciplinato dal presente Regolamento
3. Per le attività esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito, indipendentemente dalla superficie minima d'intervento, un ampliamento “una tantum” del 20% della Su esistente da utilizzare una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento, nel rispetto delle distanze sopra indicate.



4. Per i fabbricati ad uso residenziale al servizio delle attività di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi previsti al comma 7 dell'Articolo 58.

## **CAPO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI E ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**

### **SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE DI COMPETENZA DEL RUE**

#### **Articolo 65 – Dotazioni territoriali e attuazione della rete ecologica**

1. Il presente CAPO integra, per quanto di competenza, le disposizioni contenute nel PSC relativamente al sistema delle dotazioni territoriali.
2. L'attuazione delle previsioni relative al sistema delle dotazioni territoriali avviene secondo la disciplina contenuta nel PSC ed articolata secondo la classificazione in esso contenuto, integrata con le norme regolamentari di cui alle successive SEZIONI.
3. Le dotazioni territoriali previste dagli atti di pianificazione urbanistica comunale possono essere realizzate e gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso opportune forme di convenzionamento.

### **SEZIONE II – DISCIPLINA PER LE INFRASTRUTTURE PER GLI INSEDIAMENTI E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DI INTERESSE GENERALE**

#### **Articolo 66 – Impianto e attrezzatura per la distribuzione del carburante**

1. Gli interventi edilizi relativi agli impianti per la distribuzione del carburante devono avvenire nel rispetto della normativa di settore vigente anche in riferimento alla disciplina di tutela ambientale.
2. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $IC \leq 1/3$
  - b)  $H \leq 6,50$  m, ad esclusione delle strutture impiantistiche.
3. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata (minimo 1 albero ogni 40,00 mq).
4. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

#### **Articolo 67 – Servizio per l'istruzione**

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Su. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
2. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.



---

### **Articolo 68 – Servizio assistenziale, sociale e sanitario**

1. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima del 30% della Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 mq di parcheggio).
2. La superficie non occupata dagli edifici deve essere preferibilmente permeabile e adeguatamente piantumata.

### **Articolo 69 – Attrezzatura civica**

1. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $IC \leq 1/2$
  - b)  $H \leq 12,00$  m.
2. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Su. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
3. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

### **Articolo 70 – Attrezzatura religiosa**

1. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $IC \leq 1/2$
  - b)  $H \leq 11,50$  m (esclusi elementi decorativi o simbolici).
2. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
3. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Su. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

### **Articolo 71 – Attrezzatura sportiva**

1. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $IC \leq 1/3$ .
2. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
3. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.



### **Articolo 72 – Area verde**

1. Le aree devono essere sistemate a manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco indicato nel presente Regolamento o secondo disposizioni derivanti da specifici progetti esecutivi. Devono inoltre essere disposte attrezzature necessarie finalizzati alla fruizione, alle attività ludiche, sportive e ricreative e prevedere adeguati percorsi pedonali e ciclabili.

### **Articolo 73 – Parcheggio pubblico**

1. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%. Tali aree devono essere dotate dei sistemi di raccolta e collettamento delle acque meteoriche.
2. I parcheggi possono essere realizzati anche in forme pluripiano purché non all'interno o integrati con edifici e manufatti di proprietà privata. In caso di soluzioni pluripiano, la capienza di posti auto non deve essere inferiore al risultato del rapporto tra la superficie prescritta dagli strumenti di pianificazione e 25 mq, valore che rappresenta la dimensione minima di un posto auto comprensiva degli spazi di manovra.

## **SEZIONE III – DISCIPLINA PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**

### **Articolo 74 – Attuazione della Rete Ecologica**

1. L'amministrazione comunale istituisce apposito capitolo di bilancio da destinare agli interventi di attuazione della rete ecologica come definita dal PSC.
2. Nel capitolo di cui al comma precedente potranno essere versati le risorse derivanti dall'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici, nonché i proventi derivanti dalla partecipazione ad iniziative di finanziamento pubblico.
3. Le risorse di cui ai commi precedenti sono attivabili dall'Amministrazione Comunale per le seguenti azioni:
  - a) acquisizione di aree che necessitano qualificazione ecologica-ambientale;
  - b) interventi di ricostruzione ecologica;
  - c) interventi di manutenzione di cui alle lettere a) e b).

## **CAPO V – AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI**

### **Articolo 75 – Ambito soggetto alle disposizioni del POC**

1. Il RUE recepisce e riporta negli elaborati grafici RUE.T01, RUE.T01a, RUE.T01b gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa preventiva inseriti nel POC vigente, classificandoli coerentemente con le disposizioni del PSC.
2. Le modalità per l'attuazione delle previsioni è definita dal POC integrata dalle disposizioni di PSC nel caso in cui gli interventi non abbiano avuto attuazione.



3. Per le aree classificate nei presenti Ambiti, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.

#### **Articolo 76 – Ambito soggetto a pianificazione attuativa vigente**

1. Il RUE recepisce e riposta negli elaborati grafici RUE.T01 gli ambiti territoriali interni a piani attuativi vigenti, classificandoli coerentemente con le disposizioni del PSC.
2. Le modalità per l'attuazione delle previsioni sono definite dal PSC.
3. Per le aree classificate nei presenti Ambiti, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.

### **CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI PER GLI AMBITI URBANIZZABILI, GLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI E AGLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE**

#### **Articolo 77 – Disciplina transitoria in ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato**

1. Per gli Ambiti di cui all'Articolo 49, all'Articolo 50 e all'Articolo 51 fino alla definitiva efficacia degli strumenti attuativi e indipendentemente dalla specifica normativa d'ambito, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) sono vietate le nuove costruzioni;
  - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo;
  - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto allo svolgimento o alla sicurezza delle attività esistenti e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;
  - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del PSC;
  - e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale e dei piani di settore;
  - f) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
2. Per gli Ambiti di cui all'Articolo 52 e all'Articolo 75 fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo si applicano le seguenti disposizioni
  - a) sono vietate le nuove costruzioni;
  - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
  - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;





- d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del PSC a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
- e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale e dei piani di settore.

**Articolo 78 – Disciplina finale alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionato**

1. Salvo diversa e prevalente disciplina d'ambito, alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi relativi agli Ambiti di cui all'Articolo 52 e all'Articolo 76 si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 39;
  - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 45;
  - c) per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
2. Salvo diversa e prevalente disciplina d'ambito, alla completa attuazione o decadenza degli strumenti attuativi relativi agli Ambiti di cui all'Articolo 49, all'Articolo 50 e all'Articolo 51 si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 39;
  - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 45;
  - c) per le aree a destinazione commerciale e terziario si applicano le norme di cui all'Articolo 48;
  - d) per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
3. Per gli Ambiti di cui all'Articolo 75, il RUE ridefinisce e specifica le norme alla scadenza degli strumenti attuativi adeguandole con la classificazione operata dal PSC e dal presente RUE. Le disposizioni di cui al presente comma, qualora in contrasto con quelle del POC2013 sono da intendersi prevalenti. Alla completa attuazione o decadenza degli strumenti attuativi relativi agli Ambiti di cui all'Articolo 75 si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) Per gli ambiti individuati dal POC 2013 come POC4 ATR4, POC19 AR6, POC24A AR11 e POC35E ASP1:
    - o per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 39;
    - o per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
  - b) Per l'ambito individuato dal POC 2013 come POC11 ATT3:



- per gli edifici e le aree pertinenti si applicano l'intera disciplina relativa ai Complessi storico testimoniali di cui all'Articolo 31 e seguenti;
  - per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
- c) Per gli ambiti individuati dal POC 2013 come POC25 AI1, POC26 AI2 e POC27 AI3:
- per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 45;
  - per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
4. Per eventuali ambiti non ricadenti nelle fattispecie di cui ai commi precedenti, al termine di validità dello strumento attuativo si applica la disciplina contenuta nello stesso fino a successiva revisione urbanistica da parte dell'Amministrazione Comunale.





**Allegato A: Schede degli ambiti da riqualificare inseriti nel POC 2013**





## POC4 - Ambito di riqualificazione urbana - ATR4

Denominazione: **ex deposito carburanti** (Via Paganini)

### Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'ambito oggetto della presente scheda è situato ad ovest del centro storico del capoluogo, tra le mura e il tracciato viabilistico che fa da circonvallazione al centro storico.

L'area ha un particolare valore vista la sua vicinanza al centro storico: la sua trasformazione permetterà di qualificare il tessuto di frangia del nucleo di antica formazione e, tramite la gestione degli spazi costruiti ed aperti, di dare continuità al percorso che si snoda a ridosso delle mura medioevali.

Nell'area è attualmente insediata un'attività di deposito di carburante a cui sono connessi altri edifici.

La superficie coperta attualmente insediata è di circa 650 mq.

### Funzioni ammesse

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE per gli ambiti RIQ.RES.

### Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale (STER):	4.100 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su), comprese quelle esistenti:	1.800 m <sup>2</sup>
Superficie per dotazioni territoriali:	1.800 m <sup>2</sup>

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

### Norme alla scadenza degli strumenti attuativi

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE in materia di disciplina alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.

### Indirizzi per la progettazione esecutiva

La progettazione dell'area deve prevedere:

- la creazione di una fascia a verde di profondità non inferiore a m 20 lungo le mura;
- la sostituzione dei manufatti edilizi e l'inserimento di nuovi con tipologia compatibile con i caratteri urbani e residenziali;
- la sistemazione con fascia a verde di arredo lungo la via Paganini;
- la realizzazione di accesso all'area idoneo ed indipendente dall'accesso alla prospiciente attività di distribuzione carburante attualmente esistente;
- il divieto di realizzare un accesso carrabile all'area da Via Muzio, attraverso le pertinenze della residenza unifamiliare ivi insediata.



### Prescrizioni per la sostenibilità ambientale

A seguito delle valutazioni e delle verifiche eseguite, sono da prevedere delle azioni di mitigazione e di compensazione al fine di attuare gli interventi in modo sostenibile e coerente rispetto agli obiettivi di Piano e alle componenti ambientali:

- messa a dimora di siepi filtro per l'abbattimento delle polveri, del rumore e a mitigazione dell'impatto visivo legato alle nuove costruzioni;
- utilizzo di tecniche volte al contenimento dei consumi idrici, come regolamentato dal "Piano regionale di tutela delle acque";
- messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dei suoli per eliminare le fonti di inquinamento e/o le sostanze inquinanti e per verificare i possibili impatti al sistema di approvvigionamento idrico;
- implementazione di un sistema di raccolta delle acque separate (collettori per la raccolta delle acque reflue, per le acque meteoriche e per le acque nere);
- riuso delle acque meteoriche;
- valutazione degli effetti dell'intervento sulle caratteristiche quali-quantitative delle acque sotterranee e sullo stato fisico e chimico dei suoli;
- mantenimento del cono ottico visuale verso i manufatti storici esistenti;
- implementazione di sistemi per la raccolta differenziata;
- promozione di interventi a basso impatto ambientale mediante l'utilizzo di tecnologie edilizie della bioarchitettura;
- necessità di prevedere un accesso idoneo all'area.

### Opere di compensazione ambientale:

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### Aspetti sismici:

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.





## POC11 - Ambito di riqualificazione urbana - ATT3

Denominazione: **Beccara**

### Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'area è localizzata a sud dell'abitato di Busseto oltre il tracciato ferroviario.

È tuttavia localizzato nei pressi di due importanti emergenze storiche (Villa Pallavicino e Monastero di S.ta Maria degli Angeli), che sono destinate a costituire un nuovo centro organizzatore del territorio ed ad accogliere funzioni di eccellenza.

L'ambito si estende lungo il tracciato ferroviario e comprende dei fabbricati esistenti e delle aree libere.

L'attuazione del secondo tronco della circonvallazione di Busseto che va dall'attuale svincolo della circonvallazione sud (sulla SP 46) all'incrocio con la SP 588 a nord nei pressi dello stabilimento "Ibis-Montana", ha permesso la chiusura del passaggio a livello adiacente all'area e rendendo il tronco della SP 46 un ramo morto di servizio solo agli insediamenti locali.

La superficie coperta è di circa 3.000 mq.

### Funzioni ammesse

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE per gli ambiti RIQ.COM, ad eccezione per la destinazione Ricettiva che è da annoverare nelle Destinazioni principali.

### Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale (STER):	26.500 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su):	Esistente + 20%
Superficie per dotazioni territoriali:	15.000 m <sup>2</sup>

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

### Norme alla scadenza degli strumenti attuativi

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE in materia di disciplina alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.

### Prescrizioni urbanistiche ed edilizie per l'attuazione dell'ambito

La progettazione dell'area deve prevedere:

- la realizzazione di un passaggio di tipo pedonale e ciclabile di attraversamento della linea ferroviaria;
- nuove dotazioni territoriali e realizzazione di parcheggio alberato, e la riqualificazione della porzione di viabilità pubblica esistente che terminerà all'interno dell'ambito;
- una fascia alberata lungo il tracciato ferroviario di larghezza non inferiore ai 20 m;



- la realizzazione degli spazi pubblici ad est degli edifici esistenti fino al confine con la linea ferroviaria;
- La realizzazione di percorso ciclo - pedonale di uso pubblico che colleghi l'ambito con le aree prospicienti la Villa Pallavicino;
- il mantenimento degli allineamenti esistenti;
- la conservazione della tipologia edilizia esistente (a corte) e dei caratteri costruttivi della tradizione locale;
- l'accesso all'ambito dalla Strada Comunale Bianca;
- il mantenimento della visuale libera verso il complesso della Villa Pallavicino.

### Prescrizioni per la sostenibilità ambientale

A seguito delle valutazioni e delle verifiche eseguite, sono da prevedere delle azioni di mitigazione e di compensazione al fine di attuare gli interventi in modo sostenibile e coerente rispetto agli obiettivi di Piano e alle componenti ambientali:

- messa a dimora di siepi filtro per l'abbattimento delle polveri, del rumore e a mitigazione dell'impatto visivo legato alle nuove costruzioni;
- valutazione del rumore ferroviario;
- utilizzo di tecniche volte al contenimento dei consumi idrici, come regolamentato dal "Piano regionale di tutela delle acque";
- implementazione di un sistema di raccolta delle acque separate (collettori per la raccolta delle acque reflue, per le acque meteoriche e per le acque nere);
- riuso delle acque meteoriche;
- valutazione degli effetti dell'intervento sulle caratteristiche quali-quantitative delle acque sotterranee e sullo stato fisico e chimico dei suoli;
- necessità di mantenere inalterata la capacità di depurazione del fosso Onginella e dei corsi d'acqua limitrofi e di contenere il rischio idraulico;
- individuazione precisa degli elementi della centuriazione attraverso uno studio dettagliato;
- implementazione di sistemi per la raccolta differenziata;
- promozione di interventi a basso impatto ambientale mediante l'utilizzo di tecnologie edilizie della bioarchitettura;
- necessità di prevedere un nuovo innesto sulla SP46.

### Opere di compensazione ambientale:

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### Aspetti sismici:

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.



## Allegato B: Schede degli ambiti da riqualificare





## Ambito di Riqualificazione Residenziale – RIQ.RES.1

### Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'area è localizzata a nord del centro storico del capoluogo e individua un'area originariamente destinata ad attività produttive che deve essere riconvertita in ragione delle caratteristiche urbane adiacenti.

### Parametri urbanistici ed edilizi principali

Superficie Territoriale (STER):	22.300 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su):	3.500 m <sup>2</sup>
Superficie per dotazioni territoriali:	3.500 m <sup>2</sup>

### Obiettivi strategici:

L'intervento ha come obiettivo la trasformazione dell'area verso attività maggiormente coerenti con il contesto e il completamento di un brano del tessuto consolidato residenziale.

### Indirizzi per la progettazione esecutiva

Il RUE sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- la realizzazione di aree pubbliche da destinare prevalentemente a verde alberato ed attrezzato;
- la sostituzione dei manufatti edilizi produttivi esistenti alla data di adozione del PSC;
- la scelta di soluzioni urbanistiche ed architettoniche che consentano un corretto rapporto tra spazi coperti privati e spazi scoperti.

### Eventuali opere di mitigazione ambientale degli impatti:

-

### Opere di compensazione ambientale:

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### Aspetti sismici:

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.



## Ambito di Riqualificazione Residenziale – RIQ.RES.2

### Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'area è localizzata a nord ovest del centro storico del capoluogo e si estende all'interno di un tessuto residenziale di recente edificazione.

### Parametri urbanistici ed edilizi principali

Superficie Territoriale (STER):	18.600 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su):	5.000 m <sup>2</sup>
Superficie per dotazioni territoriali:	5.000 m <sup>2</sup>

### Obiettivi strategici:

La trasformazione deve garantire una adeguata riqualificazione urbana finalizzata al recupero dell'edilizia di valore storico e tradizionale e l'inserimento di nuovi volumi edilizi coerenti con l'impianto morfologico dell'ambito.

Gli interventi devono permettere inoltre il miglioramento della qualità ambientale ed urbana diffusa al servizio dei contesti residenziali adiacenti.

### Indirizzi per la progettazione esecutiva

Il RUE sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- il mantenimento di una ampia dotazione di aree inedificate sistemate a verde alberato;
- la concentrazione dei carichi urbanistici prevalentemente in prossimità delle vie Paganini e Ciaikosky;
- la creazione di un corridoio inedificato tra la via Paganini e gli ambiti agricoli posti ad ovest dell'ambito di intervento.

### Eventuali opere di mitigazione ambientale degli impatti:

Oltre alla creazione del corridoio inedificato, l'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia di verde alberato lungo via Paganini.

### Opere di compensazione ambientale:

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### Aspetti sismici:

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.



## Ambito di riqualificazione prevalentemente commerciale e/o terziario – RIQ.COM.1

### Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'area localizzata a sud ovest della frazione di Samboseto e rappresenta un elemento di emergenza del territorio.

### Parametri urbanistici ed edilizi principali

Superficie Territoriale (STER):	8.200 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su) comprese quelle esistenti:	2.000 m <sup>2</sup>
Superficie per dotazioni territoriali:	2.000 m <sup>2</sup>

### Obiettivi strategici:

Gli obiettivi principali sono:

- la conservazione degli elementi di interesse storico testimoniale e la valorizzazione della localizzazione dell'insediamento all'interno degli ambiti rurali.
- il mantenimento e il potenziamento delle funzioni esistenti, ai fini fruitivi e turistici dei Luoghi Verdiani.

### Indirizzi per la progettazione esecutiva

Il RUE sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- interventi di restauro e risanamento dei manufatti esistenti di interesse storico culturale finalizzato alla loro valorizzazione;
- realizzazione di un'area privata sistemata a verde e adeguatamente piantumata direttamente visibile dalla strada pubblica;
- realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica nel rispetto della tipologia originaria del complesso, attraverso soluzioni formali e morfologiche che garantiscano la valorizzazione delle preesistenze e l'impiego di sistemi costruttivi ed architettonici congruenti con la tradizione locale.

### Funzioni ammesse

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE in materia di Complessi storici e testimoniali. Fatta salva disciplina prevalente di tutela, agli edifici di interesse storico e culturali si applicano le disposizioni di cui alla categoria di intervento Risanamento e valorizzazione architettonica. Per i restanti edifici si applicano le disposizioni di cui alla categoria di intervento Ristrutturazione con vincoli generali

### Norme alla scadenza degli strumenti attuativi

Si applicano del disposizioni relative ai Complessi storico testimoniali.

### Eventuali opere di mitigazione ambientale degli impatti:

-





**Opere di compensazione ambientale:**

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

**Aspetti sismici:**

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.