



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
Testo comparativo con evidenziazione delle modifiche

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

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
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
TITOLO II – PROCEDIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE.....	9
CAPO I – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI	9
Articolo 9 – Disciplina edilizia ed urbanistica dei titoli abilitativi	9
Ex Articolo 10 – Elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi.....	9
CAPO II – PROCEDIMENTI URBANISTICI	9
Ex Articolo 11 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa privata.....	9
Ex Articolo 12 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa pubblica.....	11
Ex Articolo 13 – Validità dei PUA	11
Ex Articolo 14 – Elaborati tecnici e documentali a corredo dei PUA	12
CAPO III – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	15
Ex Articolo 15 – Disciplina del Permesso di costruire convenzionato	15
Ex Articolo 16 – Elaborati tecnici e documentali per il Permesso di costruire convenzionato	15
CAPO IV – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE	16
Articolo 10 – Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni, applicazione negli strumenti urbanistici	16
Articolo 11 – Distanze	16
Articolo 12 – Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico Dz	17
Articolo 13 – Distanza dai confini di proprietà Dc.....	17
Articolo 14 – Distanza dal confine stradale Ds.....	18
Articolo 15 – Distanza tra edifici / distacco De	19
CAPO V – INTERVENTI EDILIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE.....	20
Ex Articolo 23 – Definizione degli interventi edilizi	20
Ex Articolo 24 – Aree scoperte e arredi da giardino	20
Ex Articolo 25 – Recinzioni e cancelli	22
Ex Articolo 26 – Interventi di Ristrutturazione edilizia	22
Ex Articolo 27 – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti	22
Ex Articolo 28 – Significativi movimenti di terra	24
Ex Articolo 29 – Utilizzo degli edifici per attività di culto	25
Ex Articolo 30 – Utilizzo di locali interrati e seminterrati	25
CAPO VI – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI – DESTINAZIONI D’USO	25
Articolo 16 – Dotazione di parcheggi privati.....	25
Articolo 17 – Destinazioni d’uso.....	27
CAPO VII – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	30
Articolo 18 – Quantificazione delle dotazioni territoriali.....	30
Articolo 19 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti	30
Articolo 20 – Modalità di cessione delle dotazioni territoriali – Casi di monetizzazione.....	31
CAPO VIII – DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	33
Ex Articolo 36 – Norme di riferimento	33



Ex Articolo 37 – Determinazione del costo di costruzione	33
Ex Articolo 38 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	33
CAPO IX – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI – INAGIBILITÀ	34
Ex Articolo 39 – Adempimenti per l’esecuzione dei lavori	34
Ex Articolo 40 – Comunicazione di inizio lavori	34
Ex Articolo 41 – Conduzione del cantiere	34
Ex Articolo 42 – Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici	35
Ex Articolo 43 – Vigilanza sull’esecuzione dei lavori	35
Ex Articolo 44 – Comunicazione di fine lavori	36
Ex Articolo 45 – Dichiarazione di inagibilità	36
CAPO IX V – OPERE, PROGETTI E PROGRAMMI DI COMPETENZA COMUNALE	36
Articolo 21 – Opere pubbliche di competenza comunale	36
Articolo 22 – Opere pubbliche di competenza comunale Progetti e programmi per settori specifici	37
CAPO X VI – DISCIPLINA DEL COMMERCIALE E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONI DI ALIMENTI E BEVANDE	37
Articolo 23 – Disciplina del commercio	37
Articolo 24 – Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande	38
TITOLO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L’USO DEL TERRITORIO	38
CAPO I – AREE URBANIZZATE	38
SEZIONE I – CENTRI STORICI E COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI	38
Articolo 25 – Centri Storici. Individuazione e obiettivi	38
Articolo 26 – Classificazione e destinazioni d’uso nei Centri Storici	39
Articolo 27 – Interventi per le aree interne ai Centri Storici	41
Articolo 28 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Centri Storici	42
Articolo 29 – Categorie di intervento all’interno dei Centri Storici	43
Articolo 30 – Criteri per gli interventi di recupero nei Centri Storici	45
Articolo 31 – Complessi storico testimoniali. Individuazione e obiettivi	47
Articolo 32 – Classificazione e destinazioni d’uso nei Complessi storico testimoniali	47
Articolo 33 – Modalità di attuazione per le aree interne ai Complessi storico testimoniali	47
Articolo 34 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Complessi storico testimoniali	47
Articolo 35 – Categorie di intervento per gli edifici interni ai Complessi storico testimoniali	48
Articolo 36 – Criteri per gli interventi di recupero nei Complessi storico testimoniali	48
Articolo 37 – Mura Castellane	48
SEZIONE II – TESSUTO CONSOLIDATO	52
Articolo 38 – Ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale (AUC.RES). Generalità	52
Articolo 39 – Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1)	52
Articolo 40 – Ambito Residenziale ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2)	53
Articolo 41 – Ambito Residenziale di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3)	55
Articolo 42 – Ambito Residenziale di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4)	57
Articolo 43 – Ambito Residenziale di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5)	59
Articolo 44 – Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE). Generalità	61
Articolo 45 – Ambito produttivo P1 (AUC.ATE.P1)	62
Articolo 46 – Ambito produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2)	65
Articolo 47 – Ambito produttivo di impianto unitario (AUC.ATE.P3)	68
Articolo 48 – Ambito commerciale esistente (AUC.ATE.COM)	69
SEZIONE III – TESSUTO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE	69
Articolo 49 – Ambito da riqualificare. Generalità	69
Articolo 50 – Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES)	70
Articolo 51 – Ambito da riqualificare prevalentemente commerciale e/o terziario (RIQ.COM)	71
CAPO II – AREE URBANIZZABILI	73
Articolo 52 – Ambiti per nuovi insediamenti (ESP)	73



CAPO III – AREE RURALI	73
SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE AREE RURALI	73
Articolo 53 – Classificazione e disciplina generale degli Ambiti rurali	73
Articolo 54 – Destinazioni d’uso negli Ambiti rurali.....	73
Articolo 55 – Disciplina specifica e puntuale.....	76
SEZIONE II – INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO	78
Articolo 56 – Disciplina dei cambi di destinazione d’uso per edifici in ambiti rurali.....	78
Articolo 57 – Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali.....	79
Articolo 58 – Modalità attuative ed interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali	80
Articolo 59 – Edifici in Ambiti rurali totalmente o parzialmente diroccati o demoliti	82
SEZIONE III – INTERVENTI CONNESSI CON LE ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE.....	82
Articolo 60 – Interventi connessi con le attività agricole e zootecniche. Generalità	82
Articolo 61 – Edificazione connessa con le attività agricole e zootecniche	83
Articolo 62 – Modalità di intervento e parametri urbanistici ed edilizi per le attività agricole e zootecniche.....	85
Articolo 63 – Prescrizioni specifiche per fabbricati al servizio di attività zootecniche industriali.....	87
Articolo 64 – Interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.....	89
CAPO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI E ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA.....	90
SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE DI COMPETENZA DEL RUE	90
Articolo 65 – Dotazioni territoriali e attuazione della rete ecologica	90
SEZIONE II – DISCIPLINA PER LE INFRASTRUTTURE PER GLI INSEDIAMENTI E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DI INTERESSE GENERALE	90
Articolo 66 – Impianto e attrezzatura per la distribuzione del carburante.....	90
Articolo 67 – Servizio per l’istruzione	90
Articolo 68 – Servizio assistenziale, sociale e sanitario	90
Articolo 69 – Attrezzatura civica	91
Articolo 70 – Attrezzatura religiosa.....	91
Articolo 71 – Attrezzatura sportiva	91
Articolo 72 – Area verde	91
Articolo 73 – Parcheggio pubblico	92
SEZIONE III – DISCIPLINA PER L’ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA	92
Articolo 74 – Attuazione della Rete Ecologica	92
CAPO V – AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI	92
Articolo 75 – Ambito soggetto alle disposizioni del POC	92
Articolo 76 – Ambito soggetto a pianificazione attuativa vigente	93
CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI PER GLI AMBITI URBANIZZABILI, GLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI E AGLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE	93
Articolo 77 – Disciplina transitoria in ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato	93
Articolo 78 – Disciplina finale alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionato	94
TITOLO IV – REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL’AMBIENTE URBANO	95
CAPO I – REGOLAMENTO DEL VERDE	95
SEZIONE I – REGOLAMENTO DEL VERDE. GENERALITÀ	95
Ex Articolo 104 – Norme transitorie. Specie da utilizzare	95
SEZIONE II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E LA MANUTENZIONE DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E NELLE AREE DI CANTIERE.....	96
Ex Articolo 105 – Aree pubbliche.....	96
Ex Articolo 106 – Aree private	97



Ex Articolo 107 – Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere.....	99
Ex Articolo 108 – Conservazione e manutenzione delle aree a verde.....	100
SEZIONE III – PROGETTO DEL VERDE E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI.....	101
Ex Articolo 109 – Progetto del verde.....	101
Ex Articolo 110 – Modalità di valutazione dei progetti.....	101
CAPO II – REGOLAMENTO DELL’AMBIENTE URBANO.....	102
SEZIONE I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	102
Ex Articolo 111 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	102
Ex Articolo 112 – Chioschi, edicole e altri manufatti.....	102
Ex Articolo 113 – Passaggi pedonali.....	102
Ex Articolo 114 – Percorsi ciclabili.....	103
Ex Articolo 115 – Spazi porticati.....	103
Ex Articolo 116 – Occupazione degli spazi pubblici.....	104
Ex Articolo 117 – Disciplina d’uso del sottosuolo.....	105
Ex Articolo 118 – Reti di servizi pubblici.....	105
Ex Articolo 119 – Volumi tecnici ed impiantistici.....	105
SEZIONE II – SPAZI PRIVATI.....	106
Ex Articolo 120 – Accessi e passi carrai.....	106
Ex Articolo 121 – Strade private all’interno del centro abitato.....	107
Ex Articolo 122 – Allacciamento alle reti fognarie.....	108
Ex Articolo 123 – Allacciamento alle reti impiantistiche.....	108
Ex Articolo 124 – Recinzioni.....	108
Ex Articolo 125 – Manutenzione periodica delle costruzioni e degli spazi ineditati.....	109
Ex Articolo 126 – Sistemazioni esterne dei fabbricati.....	110
Ex Articolo 127 – Toponomastica e segnaletica.....	110
Ex Articolo 128 – Numeri civici.....	111
SEZIONE III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL’AMBIENTE E AL CONTESTO.....	111
Ex Articolo 129 – Decoro delle costruzioni.....	111
Ex Articolo 130 – Allineamenti.....	112
Ex Articolo 131 – Spazi conseguenti ad arretramenti.....	112
Ex Articolo 132 – Prospetti su spazi pubblici.....	112
Ex Articolo 133 – Ombre riportate.....	113
Ex Articolo 134 – Sporgenze ed aggetti.....	113
Ex Articolo 135 – Disciplina del colore e dell’uso dei materiali di finitura.....	113
Ex Articolo 136 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori.....	114
Ex Articolo 137 – Autorimesse e posti auto coperti.....	115
Ex Articolo 138 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.....	115
TITOLO V – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	116
Ex Articolo 139 – Istituzione e competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	116
Ex Articolo 140 – Composizione e nomina della Commissione.....	117
Ex Articolo 141 – Funzionamento della Commissione.....	117
Ex Articolo 142 – Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione.....	118
Ex Articolo 143 – Parere preventivo della Commissione.....	119

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 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI

Articolo 9 – Disciplina edilizia ed urbanistica dei titoli abilitativi

1. Il presente RUE rimanda al Regolamento Edilizio la disciplina edilizia ed urbanistica generale (nazionale e regionale) e quella di competenza comunale. La disciplina edilizia è regolamentata dalla L.R. 15/2013 che costituisce riferimento unico in materia di attività edilizia libera, titoli abilitativi e relative norme procedurali e di efficacia.
2. La definizione degli interventi edilizi è contenuta nell'Allegato alla suddetta L.R. 15/2013 ai cui gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale fanno riferimento.

Ex Articolo 10 – Elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi

1. La documentazione tecnica e gli elaborati da presentare in caso di titoli abilitativi comunque denominata è elencata nella Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010 che si intende integralmente richiamata nel presente Regolamento.

CAPO II – PROCEDIMENTI URBANISTICI

Ex Articolo 11 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa privata

1. La disciplina procedurale per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi PUA è contenuta nell'art. 35 della L.R. 20/2000.
2. L'avente o gli aventi titolo inoltrano all'Amministrazione apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
3. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241. Il responsabile del procedimento verifica:
 - a) che la documentazione presentata sia completa;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;



- c) che la proposta di Piano sia conforme agli atti della pianificazione urbanistica comunale vigente ovvero comporti varianti a questi ultimi;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive.
4. Gli Uffici comunali competenti valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività rappresentati dall'Amministrazione Comunale:
- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.
5. Il responsabile del procedimento:
- a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5.
6. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al presente comma, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
7. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede alternativamente:
- a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- b) a redigere apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.



~~8. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.~~

Ex Articolo 12 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa pubblica

~~1. Per i PUA di iniziativa pubblica si applica la disciplina di cui all'Articolo 11 con le diverse modalità di cui ai commi successivi.~~

~~2. L'istanza per l'avvio del procedimento di approvazione è costituita da apposita delibera della Giunta Comunale.~~

~~3. La proposta di PUA è sottoposta, da parte degli Uffici comunali competenti, alle valutazioni di cui al comma 5 dell'Articolo 11.~~

~~4. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di PUA è adottata dal Consiglio Comunale. Il PUA adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.~~

Ex Articolo 13 – Validità dei PUA

~~1. Nella delibera di approvazione dei PUA è indicato il termine per l'attuazione del piano, è pari o inferiore a 10 anni salvo diversa specificazione che deve essere contenuta anche nella convenzione urbanistica. Per i PUA per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine per l'attuazione è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.~~

~~2. Decorso il termine di validità il PUA e la relativa convenzione si intendono decaduti così come si intendono decaduti tutti i diritti all'edificazione non oggetto di rilascio di titolo abilitativo o atto equipollente. Non hanno viceversa termine di validità le obbligazioni e le pattuizioni, sottoscritte dal soggetto attuatore o avente causa, a favore del Comune in termini di cessione o asservimento di aree o di realizzazione di opere. Decorso il termine di validità per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme vigenti alla data di presentazione dell'istanza.~~

~~3. Per i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.~~

~~4. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore, previa diffida, messa in mora o quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune. L'amministrazione Comunale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.~~



~~5. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore competente procede allo svincolo della cauzione secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.~~

~~Ex Articolo 14 – Elaborati tecnici e documentali a corredo dei PUA~~

~~1. Nelle more dell'emanazione di ulteriori atti di coordinamento tecnico, gli elaborati tecnici e documentali da allegare ai PUA sono disciplinati dal presente Articoli.~~

~~2. La domanda di approvazione della proposta di Piano deve essere corredata, oltre che dal titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, dei seguenti elementi:~~

- ~~a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;~~
- ~~b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso di PUA di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;~~
- ~~c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983;~~
- ~~d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;~~
- ~~e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;~~
- ~~f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;~~
- ~~g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti; perimetro degli eventuali stralci di intervento;~~
- ~~h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e indicazione delle altezze massime degli edifici;~~
- ~~i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed eventuali impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, pubblica illuminazione e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, con evidenziate le opere di allacciamento e le eventuali infrastrutture fuori comparto, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto~~



- dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- j) ~~schema delle recinzioni;~~
 - k) ~~norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;~~
 - l) ~~relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici dello strumento urbanistico generale di riferimento (PSC o POC), e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;~~
 - m) ~~dichiarazione del progettista attestante che il PUA ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico forestale; all'interno di area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica;~~
 - n) ~~tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie utile edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;~~
 - e) ~~progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionali delle aree interne all'ambito, comprese aree pertinenziali private, aree a verde di uso pubblico, e delle aree interessate dagli interventi di compensazione ambientale preventiva come definita dal PSC;~~
 - p) ~~relazione di indagine archeologica preventiva;~~
 - q) ~~documentazione di impatto acustico, comprendente analisi del clima acustico esistente, previsioni di clima acustico di progetto ed interventi di mitigazioni nel rispetto della disciplina acustica vigente;~~
 - r) ~~parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva, qualora non acquisito dalla struttura comunale competente;~~
 - s) ~~autorizzazione dell'Ente gestore o proprietario della strada nel caso in cui il PUA preveda l'apertura di nuovi accessi carrai su strade non di proprietà del comune o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;~~
 - t) ~~autorizzazione del competente Comando Militare Territoriale alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;~~



- u) ~~approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) da parte delle aziende fornitrici dei servizi;~~
 - v) ~~parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale qualora non acquisito dalla struttura comunale competente;~~
 - w) ~~schema di convenzione;~~
3. ~~Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC.~~
4. ~~Lo schema di convenzione di cui al comma 2 deve contenere:~~
- a) ~~i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n);~~
 - b) ~~le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali nonché delle eventuali aree per gli interventi di compensazione ambientale preventiva;~~
 - e) ~~il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;~~
 - d) ~~gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;~~
 - e) ~~i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;~~
 - f) ~~le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;~~
 - g) ~~nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;~~
 - h) ~~programma di attuazione temporale in caso di PUA che preveda la sua attuazione per lotti funzionali;~~
 - i) ~~eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie per una corretta attuazione degli interventi previsti;~~
5. ~~La convenzione di cui ai commi precedenti stabilisce comunque il rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. A 26 della L.R. 20/2000.~~
6. ~~In caso PEEP o PIP gli elaborati tecnici e documentali sono definiti dalla normativa di settore vigente.~~



CAPO III – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ex Articolo 15 – Disciplina del Permesso di costruire convenzionato

1. La procedura di istruttoria e rilascio del Permesso di costruire convenzionato coincide con quella prevista dalla normativa vigente per il Permesso di costruire.
2. Costituiscono presupposti per il perfezionamento e l'efficacia del presente titolo abilitativo:
 - a) l'assenso da parte dell'Amministrazione Comunale dello schema di convenzione e la conseguente stipula della convenzione stessa debitamente registrata e trascritta;
 - b) l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto delle opere pubbliche di cui all'Articolo 16 comma 2 lettera b).
3. Gli atti di cui al precedente comma costituiscono parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo le cui procedure di approvazione sospendono i termini di formazione del titolo edilizio. Tale esito positivo deve intervenire entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire convenzionato.
4. Il soggetto legittimato può presentare al competente Ufficio istanza per la preliminare approvazione degli atti di cui all' Articolo 16 comma 2 lettere a) e b), prima della presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della domanda di Permesso di costruire convenzionato.
5. Le procedure connesse e derivate dalla realizzazione delle opere di cui all' Articolo 16 comma 2 sono disciplinate dalla normativa vigente.
6. La disciplina relativa all'inizio e ultimazione delle opere è la medesima di quella prevista per il Permesso di costruire ad eccezione dei termini temporali di esecuzione che sono regolati in via prevalente dalla convenzione di cui al comma 2.
7. Il Permesso di costruire convenzionato deve comunque rispettare le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. A 26 della L.R. 20/2000.

Ex Articolo 16 – Elaborati tecnici e documentali per il Permesso di costruire convenzionato

1. La domanda di Permesso di costruire convenzionato deve contenere l'esplicito rimando alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale che prevedono l'attuazione degli interventi mediante la forma di convenzionamento.
2. I documenti da allegare alla domanda di Permesso di costruire convenzionato sono quelli di cui all'Articolo 10 integrati con:
 - a) lo schema di convenzione con i contenuti indicati nell'Articolo 14;
 - b) il progetto esecutivo delle opere pubbliche, di interesse generale, da realizzarsi su aree pubbliche o asservite all'uso pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le opere connesse all'intervento, comunque denominate, indicate dallo strumento urbanistico generale.



CAPO II IV – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE

Articolo 10 – Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni 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 **Deliberazione Assemblea n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i. 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 **fabbricabilità edificabilità** territoriale It: rappresenta il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie utile Su massima realizzabile per metro quadrato di Superficie territoriale **St** **STER**;
 - b) Indice di **fabbricabilità edificabilità** fondiaria If: rappresenta il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie utile Su massima realizzabile per metro quadrato di Superficie fondiaria Sf;
 - c) **Rapporto Indice** di copertura **Q IC**: E' il rapporto fra la superficie coperta Sq e la Superficie fondiaria Sf 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 **lordo** totale **Vt** **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 **fabbricabilità 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 **Deliberazione Assemblea n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i. 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) IvI 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 rispetta 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 ineditati 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 finestrate 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 prospicienti 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 V – INTERVENTI EDILIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Ex Articolo 23 – Definizione degli interventi edilizi

1. La definizione degli interventi edilizi è contenuta nell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 che qui si intende interamente richiamato.
2. Ad integrazione di quanto contenuto nella L.R. 15/2013 e ai fini di regolamentare puntualmente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno dei Centri storici e nei Complessi storico testimoniali, il RUE individua specifiche categorie di intervento che, sulla scorta delle definizioni di cui sopra, definiscono le modalità di intervento applicabili per ogni edificio.
3. I successivi articoli disciplinano alcuni interventi ammessi sul territorio che, ancorché regolamentati dalle disposizioni regionali, necessitano di specifiche e puntuali declinazioni.

Ex Articolo 24 – Aree scoperte e arredi da giardino

1. Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione e alla modifica di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Si definiscono i seguenti manufatti:
 - a) Pergolati. Ad integrazione di quanto contenuto nella Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010, per pergolati si intende un manufatto di legno, ferro o altri materiali leggeri, posto a sostegno di piante rampicanti, costituito da montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali ad altezza dal suolo tale da consentire il passaggio di persone e priva di manto di copertura. La posa del manufatto deve avvenire mediante semplice appoggio o infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione.
 - b) Gazebo. Per gazebo si intende un chiosco da giardino in ferro legno o altri materiali leggeri dotato di copertura leggera (teli o pannelli) ed aperto ai lati avente funzione ornamentale destinato al soggiorno temporaneo di persone. La posa deve avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione. Eventuali tamponamenti laterali dovranno essere costituiti da elementi grigliati aperti. L'altezza massima in gronda non deve superare 2,50 m da terra. La superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 16 mq.
 - c) Casette in legno. Le casette in legno possono essere collocate solo nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di adozione del RUE. Per casetta in legno si intende una struttura prefabbricata e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi. La posa deve avvenire mediante semplice appoggio a terra. L'altezza massima al colmo non deve superare 2,50 m da terra. La



superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 9 mq. Le casette in legno devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati. La pavimentazione può essere in legno o altro materiale purché senza supporto di sottofondo.

d) Ricoveri per animali da affezione. Sono strutture destinate al ricovero di piccoli animali. Tali strutture devono essere prive di pavimentazioni, devono avere altezza massima da terra non superiore a mt.2,00 e superficie massima data dalla proiezione a terra pari a 10 mq.

e) Barbecue o forni. Sono strutture prefabbricate o realizzati in opera in cls o muratura. Tali strutture devono avere superficie massima data dalla proiezione a terra non superiore a 2 mq e devono essere dotate di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei residui di combustione. Barbecue e forni devono essere collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti.

f) Fontane, sculture e statue. Sono elementi di arredo le cui dimensioni non possono eccedere un'altezza di 3 m e una superficie di proiezione di 4 mq.

g) Scavi o reinterri per opere di sistemazione esterne. Gli scavi o reinterri finalizzati alle opere di cui al presente articolo non dovranno eccedere più di 0,50 m rispetto la quota del piano stradale.

3. L'insieme delle opere di cui al presente articolo non potrà in ogni caso superare complessivamente i 50 mq e il 20% dell'area scoperta per la quale è prevista l'installazione.

4. Le strutture e le opere di cui al seguente comma 2 sono considerate come elemento di arredo e sistemazione di aree scoperte, non riconducibili a opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistici. Le strutture e le opere devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati quali spazi cortilivi, giardini privati o terrazze e non devono costituire ostacolo, anche per ciò che concerne la visibilità, per la pubblica circolazione. La realizzazione delle presenti strutture e opere deve rispettare le specifiche norme di settore con particolare riferimento a disposizioni legislative in materia di riduzione del rischio sismico e di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

5. Gli elementi di arredo con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 2 e 3 si configurano come manufatti edilizi e sono soggetti alle procedure e alle disposizioni dettate per le nuove costruzioni e al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito territoriale nei quali ricadono.

6. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, in caso le strutture e le opere di cui al presente Articolo configurino limitazioni ai diritti dei terzi confinanti, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata registrata e trascritta.



Ex Articolo 25 – Recinzioni e cancelli

1. Gli interventi relativi alla realizzazione, sostituzione, manutenzione e modifica di recinzioni e cancelli non rientrano nella fattispecie di cui all'0.
2. Gli interventi di cui al comma 1 se disgiunti da altro intervento edilizio sono sottoposti obbligatoriamente a SCIA ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15/2013. Qualora gli stessi interventi siano congiunti ad altro intervento riferito ad un edificio insistente sullo stesso lotto, il progetto relativo alla recinzione deve essere compreso nello medesimo titolo abilitativo.

Ex Articolo 26 – Interventi di Ristrutturazione edilizia

1. Ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 15/2013, gli interventi di Ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, anche con la stessa volumetria del fabbricato preesistente e modifica agli originari parametri sono consentiti sull'intero territorio comunale ad eccezione degli edifici classificati come Bene culturale dal PSC e per quelli ricadenti all'interno dei Centri storici o dei Complessi storici testimoniali per i quali i limiti della Ristrutturazione edilizia e la modifica della sagoma sono definiti nel TITOLO III CAPO I SEZIONE I del presente RUE.
2. Ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 15/2013, all'interno di tutte le aree ricadenti nei Centri storici e nei Complessi storico testimoniali i lavori di Ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

Ex Articolo 27 – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

1. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/1998 e di cui ai successivi commi ai sensi di quanto contenuto nel comma 2 ter della suddetta Legge Regionale.
2. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede di cui all'Allegato A delle norme di PSC e di cui all'Allegato B del presente Regolamento, sono esclusi dall'applicazione delle norme al precedente comma gli edifici
 - a) che, nel corso di validità del RUE, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'ambito in cui l'edificio ricade;
 - b) con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;
 - c) sottoposti ad interventi di Restauro e ricadenti all'interno dell'Ambito storico;
 - d) classificati come Bene culturale dal PSC;
 - e) edifici a destinazione residenziale adibiti a custodia o al servizio titolare delle attività produttive e all'interno degli ambiti di cui all'Articolo 45, all'Articolo 46, all'Articolo 47 e all'Articolo 48.
3. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede di cui all'Allegato A delle norme di PSC e di cui all'Allegato B del presente Regolamento, sono



~~esclusi dall'applicazione delle norme al precedente comma qualora gli interventi prevedano la modifica della sagoma gli edifici:~~

- ~~a) con tipologia a schiera;~~
- ~~b) multipiano in linea a corte aperta o chiusa;~~
- ~~e) a torre.~~

~~4. La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intero edificio o si riferisca ad altre tipologie di edificio.~~

~~5. Fatte salve le disposizioni più restrittive di cui ai successivi commi 6, 7, 8 e 9, gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere edilizio:~~

- ~~a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal comma 1, lettera a) della L.R. 11/1998, è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. 15/2013;~~
- ~~b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1, lettera b) della L.R. 11/1998, è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;~~
- ~~c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 1, lettera b bis) della L.R. 11/1998, è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della L.R. 15/2013;~~
- ~~d) per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima previsto per l'ambito urbanistico in cui gli stessi ricadono, sono consentite modificazioni delle altezze del colmo per un massimo di metri 1,00 e della linea di gronda per un massimo di metri 0,50 e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze Ds, DC e De.~~

~~6. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti nei Centri storici con le limitazioni di cui ai commi 7, 8 e 9.~~

~~7. Non è consentito:~~

- ~~a) modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;~~
- ~~b) variare l'andamento delle falde esistenti;~~
- ~~e) interrompere la continuità della gronda.~~

~~8. È viceversa consentito:~~

- ~~a) realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;~~



~~b) introdurre finestre complanari alla falda;~~

~~e) creare terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca).~~

~~9. Ai fini della continuità dei fronti edilizi verso gli spazi pubblici può essere ammessa come altezza massima ammissibile l'altezza maggiore della cortina edilizia continua previo parere conforme della Commissione Comunale per il Paesaggio. L'altezza maggiore è da intendersi riferita alla data di adozione del presente RUE.~~

~~10. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire l'altezza utile media richiesta dal comma 1 dell'art. 2 della L.R. 11/1998.~~

~~11. Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa è obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m² ogni 3 m² di Su con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse. È consentita la monetizzazione nei casi prevista dalla L.R. 11/1998.~~

Ex Articolo 28 – Significativi movimenti di terra

~~1. Ai sensi dell'Allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013, il presente RUE definisce nei successivi commi le seguenti caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi classificabili quali Significativi movimenti di terra.~~

~~2. Sono interventi significativi quelli di modificazione del suolo che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio, quali:~~

~~a) prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica o estranei all'attività edificatoria;~~

~~b) abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria o estranei all'attività edificatoria;~~

~~e) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.~~

~~3. Dal punto di vista dimensionale e quantitativo sono da considerarsi significativi gli interventi che presentano contemporaneamente le seguenti caratteristiche:~~

~~a) interessino profondità o rilevati superiori a mt. 0,50 dal livello di campagna;~~

~~b) si estendono per una superficie superiore a mq 2000 o prevedono la movimentazione di un volume superiore a mc 500.~~

~~4. Dal punto di vista qualitativo sono da considerarsi significativi gli interventi che comportino una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.~~

~~5. Non sono da considerarsi significativi gli interventi di modificazione del suolo connessi alle sistemazioni e alle regimazioni idrauliche delle acque pubbliche o comunque connessi alla riduzione del rischio idrogeologico versanti, effettuati dagli Enti competenti.~~



Ex Articolo 29 – Utilizzo degli edifici per attività di culto

- ~~1. Gli edifici per le attività di culto sono ammessi negli ambiti urbanistici specificamente classificati come Attrezzatura religiosa all'interno degli atti di pianificazione urbanistica comunale, nel rispetto della relativa disciplina.~~
- ~~2. Al di fuori degli ambiti di cui al comma precedente, nel rispetto di quanto contenuto nei seguenti commi, le attività di culto sono ammesse in edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento ricadenti all'interno dell'Ambito produttivo P1 di cui all'Articolo 45.~~
- ~~3. Gli edifici destinati al culto possono accogliere fino ad un massimo di 100 fedeli, compresi i ministri di culto, e devono essere dotati di spazi a parcheggio privati in misura non inferiore a quanto previsto dall'Articolo 16 per i Locali di intrattenimento.~~
- ~~4. L'insediamento di attività di culto, la realizzazione, l'adeguamento e la trasformazione degli edifici destinati al culto all'interno dell'Ambito produttivo P1 sono soggetti all'approvazione da parte del Consiglio Comunale al fine della valutazione dell'idoneità del luogo e degli aspetti di pubblica sicurezza.~~

Ex Articolo 30 – Utilizzo di locali interrati e seminterrati

- ~~1. In virtù delle condizioni di rischio idraulico presente sul territorio comunale, sono sconsigliati gli interventi di realizzazione di locali interrati e seminterrati. In caso di loro realizzazione l'avente titolo, contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo, deve presentare esplicita dichiarazione di rinuncia nei confronti dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti gestori delle reti di acque meteoriche o di regimentazione dei canali e corsi d'acqua ad eventuali richieste di risarcimento danni causati da fenomeni connessi con il rischio idraulico.~~
- ~~2. Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistenti devono essere finalizzati alla progressiva trasformazione dei locali interrati e seminterrati che ne garantisca la messa in sicurezza e la protezione degli ambienti soprastanti nonché la loro definitiva dismissione anche per utilizzi accessori.~~

CAPO III VI – 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 m² 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 m² 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. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, RUE, POC).~~
2. ~~Le destinazioni indicate per i singoli ambiti sono applicabili indistintamente all'interno dell'edificio nel rispetto delle disposizioni in materia igienico sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre normative specifiche e di settore.~~
3. ~~Per Destinazione principale si intende l'insieme di funzioni indicate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale in via prioritaria e privilegiata.~~
4. ~~Per Destinazione integrativa si intende l'insieme di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.~~
5. ~~Per Destinazione vietata si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.~~
6. ~~Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate.~~
7. ~~Il passaggio da una funzione ad un'altra all'interno sia della Destinazione principale sia della Destinazione integrativa è consentito nel rispetto delle seguenti disposizioni:~~
 - a) ~~non è consentito derogare dalle quote minime e massime eventualmente indicate dalle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate;~~
 - b) ~~devono essere reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Articolo 31 con riferimento alla destinazione finale;~~
 - c) ~~devono essere reperite le dotazioni territoriali secondo le quantità e le modalità indicate dal PSC proporzionalmente alle destinazioni finali.~~
8. ~~Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, laddove induca aumento del fabbisogno di dotazioni territoriale come definite dal PSC è sottoposto alla disciplina di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013.~~
9. ~~Il fabbisogno di aree per servizi indotto dal mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Articolo 51, dall'Articolo 63 e dall'Articolo 69.~~
10. ~~Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali come definite dal PSC è soggetto alle disposizioni regionali.~~



~~11. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo comporta l'applicazione dei procedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV Capo II del D.Lgs. 380/2001.~~

~~12. Ai fini degli atti di pianificazione urbanistica comunale valgono le seguenti definizioni:~~

- ~~a) Agricoltura: attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-fruttifloricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze agricole e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione vigente.~~
- ~~b) Residenza: abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.~~
- ~~e) Housing sociale: attività residenziali di cui alla precedente definizione destinate a specifiche fasce o classi di popolazione.~~
- ~~d) Ricettivo: attività di ospitalità e relativi servizi, ad eccezione dei bed & breakfast~~
- ~~e) Industria: attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile. Si distinguono in:
 - ~~o) Industria Rischio: stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.~~
 - ~~o) Industria Insalubre: industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.~~
 - ~~o) Industria Logistica: attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.~~
 - ~~o) Industria Artigianato: attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.~~
 - ~~o) Industria Manifattura: attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.~~~~
- ~~f) Commercio: attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:
 - ~~o) Commercio Vicinato = fino a 150 mq~~
 - ~~o) Commercio Medio piccole strutture = fino a 800 mq, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99~~
 - ~~o) Commercio Medio grandi strutture = da 800 mq fino a 1.500 mq, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99~~
 - ~~o) Commercio Grandi strutture = oltre 1.500 mq~~~~
- ~~g) Commercio specializzato: ai sensi dell'art. 19 ter della L.R. 14/1999, esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitrici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In tali esercizi non possono essere vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, fatto salvo l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.~~
- ~~h) Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998.~~



- i) ~~Commercio all'ingrosso: ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 14/1999, attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.~~
- j) ~~Direzionale: uffici, uffici e studi privati e professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte.~~
- k) ~~Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti. Sono riconducibili a banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri di assistenza fiscale.~~
- l) ~~Esercizi pubblici: bar, caffè, osterie, birrerie, paninoteche, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, self service, pizzerie, le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale.~~
- m) ~~Locali di intrattenimento: discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema.~~
- n) ~~Servizi privati strutturati: attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi, piscine, residenze socio-assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.~~
- o) ~~Servizi privati diffusi: attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili a farmacie, ricevitoria, rivendite di generi di monopolio, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie, micronidi.~~
- p) ~~Servizi pubblici: attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici; impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri.~~
- q) ~~Carburanti: impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.~~



~~r) Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.~~

~~13. La specifica disciplina d'ambito può introdurre precisazioni, limitazioni o definizioni prevalenti rispetto a quanto disposto dai commi precedenti.~~

~~14. L'elenco delle attività e degli usi di cui al comma precedente è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.~~

~~15. Le sale da gioco, classificati ai sensi della disciplina urbanistica all'interno dei Locali di intrattenimento, devono rispettare anche le specifiche disposizioni contenute in appositi atti e regolamenti comunali.~~

~~16. In caso di atti di coordinamento tecnico regionale in materia di destinazioni d'uso, gli atti di adeguamento conseguenti potranno essere assunti dal Consiglio Comunale senza necessaria procedura di variante al RUE.~~

CAPO **IV **VII** – 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 **dal Consiglio Comunale 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:
 - a) 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;
 - b) 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;



- c) 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;
 - d) in caso di interventi diretti sul patrimonio edilizio in ambiti rurali.
10. Fuori dai casi di cui ai commi precedenti, 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 VIII – DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Ex Articolo 36 – Norme di riferimento

- 1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal Titolo III della L.R. 15/2013 integrato, per gli aspetti specificamente previsti dalla medesima Legge, dalle disposizioni di cui al presente CAPO.
- 2. La quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione sono corrisposte secondo modalità, tempi ed eventuali forme di rateizzazioni stabilite da specifici atti assunti dall'Amministrazione Comunale.
- 3. In materia di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 15/2013.

Ex Articolo 37 – Determinazione del costo di costruzione

- 1. Il costo di costruzione e il relativo contributo dovuto in sede di titolo edilizio è determinato periodicamente dall'Assemblea Legislativa Regionale.
- 2. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali il costo di costruzione è adeguato annualmente dall'Amministrazione Comunale mediante specifici atti.

Ex Articolo 38 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

- 1. In materia di Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza si applicano le disposizioni contenute nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 46 del 21/12/1998 e n° 79 del 20/12/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.



CAPO IX – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI – INAGIBILITÀ

Ex Articolo 39 – Adempimenti per l'esecuzione dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori trasmette all'ufficio comunale competente, qualora non già presentata in sede di titolo abilitativo, una apposita relazione sottoscritta anche dall'esecutore dei lavori che contenga in modo dettagliato le quote livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazioni esistenti.

Ex Articolo 40 – Comunicazione di inizio lavori

1. 1. Il titolare del titolo abilitativo e fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 15/2013, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.

2. Il titolare del Permesso di costruire, o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in caso la data di inizio lavori sia successiva da quella indicata nella Segnalazione stessa, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.

3. Nella comunicazione devono inoltre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e responsabili della direzione lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione di tali operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni.

Ex Articolo 41 – Conduzione del cantiere

1. In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini, nel rispetto delle norme vigenti.

2. L'esecutore, il proprietario e i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai sensi della responsabilità verso terzi.

3. Salvo quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:

- a) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia. Gli impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente AUSL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;



b) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

e) ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero per tutta la durata dei lavori da materiali inutili o dannosi. Inoltre deve essere dotato di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale;

d) i materiali di risulta o derivanti dalle demolizioni devono essere movimentati solo a seguito di bagnatura o a mezzo di appositi recipienti per evitare il sollevamento delle polveri. Gli interventi su manufatti prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico possono essere effettuati solamente con l'ausilio di opportune protezioni che impediscano la propagazione della polvere;

e) nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, inoltre, le recinzioni, anche provvisorie, devono garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

4. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente Articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Ex Articolo 42 – Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione allo sportello unico per l'edilizia che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

Ex Articolo 43 – Vigilanza sull'esecuzione dei lavori

1. Nel corso dell'esecuzione dei lavori, lo sportello unico per l'edilizia esercita i controlli sulle opere edilizie secondo quanto stabilito dall'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR. 76/2014 e secondo le modalità esecutive stabilite dal Responsabile del Servizio Tecnico.

2. I controlli sono volti a verificare che:

a) le opere siano realizzate in conformità ai titoli abilitativi ottenuti o presentati;

b) i cantieri presentino i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.

3. A tal fine nei cantieri deve essere messa a disposizione e conservata copia del titolo abilitativo, corredato dai relativi elaborati grafici.

4. Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile di cantiere,



~~del direttore dei lavori, degli installatori, delle figure di cui al D.Lgs 81/2008. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.~~

~~5. Qualora nel corso dei controlli sia accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato e che non rientrino nei casi di varianti minori in corso d'opera, si procederà all'avvio di apposito procedimento amministrativo ai termini di legge.~~

~~6. In caso di interruzione dei lavori, devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In mancanza di dette precauzioni, l'Amministrazione Comunale ingiunge l'assunzione delle misure ritenute opportune.~~

Ex Articolo 44 – Comunicazione di fine lavori

~~1. L'ultimazione dei lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia entro cinque giorni e sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo, dal direttore lavori e dall'esecutore.~~

~~2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di conformità edilizia e agibilità. L'eventuale diniego alla suddetta richiesta fa venire meno tale presunzione.~~

Ex Articolo 45 – Dichiarazione di inagibilità

~~1. L'Amministrazione Comunale ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche o di sicurezza.~~

~~2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni:~~

~~a) degrado delle strutture e degli impianti tale da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;~~

~~b) alloggio improprio, ovvero in luoghi senza i requisiti minimi igienici e sanitari;~~

~~c) insufficienti requisiti dimensionali di superficie o di altezza;~~

~~d) insufficienti condizioni di areazione, ventilazione e illuminazione;~~

~~e) mancata disponibilità di acqua potabile;~~

~~f) assenza di servizi igienici;~~

~~g) mancato allacciamento alla fognatura ove esistente, o ad altro idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue.~~

~~3. Per le nuove costruzioni e per le abitazioni oggetto di intervento di recupero a seguito dell'entrata in vigore del presente Regolamento, l'ordinanza di sospensione dell'uso del fabbricato è emanata anche nel caso di difformità dell'opera a quanto previsto dal presente Regolamento.~~

CAPO IX V – OPERE, PROGETTI E PROGRAMMI DI COMPETENZA COMUNALE

Articolo 21 – Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.



2. 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.
3. Gli Uffici Comunali competenti effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

Articolo 22 – Opere pubbliche di competenza comunale Progetti e programmi per settori specifici

1. 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 X 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 **54.1** **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 ineditati, 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 **e lordo** 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 sabbatura;
 - 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:



- rilievo architettonico complessivo delle parti interessate con particolari architettonici e, se presenti, tecnici o distributivi, in scala adeguata;
 - 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;
 - rilievo materico complessivo delle parti interessate con particolari dello stato di degrado e di, eventuale, dissesto, in scala adeguata;
 - progetto cromatico, scala 1:100, comprensivo di particolari architettonici e tecnici;
 - eventuali tavole grafiche di dettaglio, in scale 1:10 e 1:20, illustranti gli elementi architettonici e decorativi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc;
 - relazione storica completa di documentazioni planimetriche storiche (catasti, rilievi, etc.)
 - 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:
- 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.);
 - 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;
 - rilievo materico complessivo delle parti interessate con particolari dello stato di degrado e di, eventuale, dissesto, in scala adeguata;
 - progetto cromatico, scala 1:100, comprensivo di particolari architettonici e tecnici;
 - eventuali tavole grafiche di dettaglio, in scale 1:10 e 1:20, illustranti gli elementi architettonici e decorativi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc;
 - relazione storica completa di documentazioni planimetriche storiche (catasti, rilievi, etc.)
 - 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. Independentemente 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) **Rapporto 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) **Rapporto 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) Rapporto 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) Rapporto 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) **Rapporto 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 inedificati si applicano i seguenti indici e parametri:
- Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
 - Indice di edificabilità fondiaria: 0,35 mq/mq;
 - Altezza massima: 10,50 m;
 - Rapporto Indice** di copertura: 25%
 - 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:
- Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo;
 - Indice di edificabilità territoriali: 0,30 mq/mq;
 - Altezza massima: 10,50 m;
 - Rapporto Indice** di copertura: 25%
 - Indice di permeabilità fondiaria: 60%.
 - 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:
- 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.
 - 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 inedificati l'area di proprietà alla data di adozione del presente regolamento.
 - 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) Rapporto 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) Rapporto 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) Rapporto 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) Rapporto 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) Rapporto 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) Rapporto 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) **Rapporto 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) **Rapporto 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. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono rispettare le seguenti disposizioni specifiche e prevalenti:

- a) **Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti devono essere finalizzati al miglioramento dei caratteri architettonici ed edilizi, alla valorizzazione ed alla riconoscibilità dell'identità culturale dei luoghi, anche attraverso l'impiego di tipologie architettoniche, materiali e linguaggio propri della tradizione edilizia di origine agricola.**
- b) **Gli interventi di nuova edificazione e quelli di demolizione e ricostruzione devono preferibilmente orientarsi verso tipologie edilizie a corte aperta o a "L", con la ricostruzione dei rapporti dimensionali e plani-volumetrici riscontrabili tra gli edifici ad uso agricolo presenti nel territorio rurale.**



- c) Gli interventi finalizzati alla realizzazione o alla modifica di recinzioni e ingressi pedonali o carrabili devono prevedere l'impiego di soluzioni trasparenti in rete o maglie metalliche, possibilmente infissi direttamente nel terreno, o staccionata aperta in legno. Sono comunque preferibili interventi che prevedano, al posto di manufatti, l'impiego di sole siepi. In ogni caso l'altezza massima di tutte le recinzioni non può essere superiore a m. 1,50.

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

1. 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.
2. Le destinazioni d'uso sono specificamente disciplinate nell'Articolo 45, nell'Articolo 46 e nell'Articolo 48.
3. 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.
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. 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.
6. Sono da ritenersi spazi e/o locali con destinazione d'uso produttiva i seguenti diversi utilizzi dei medesimi spazi e /o locali:
 - a) residenza, per una abitazione di Su inferiore a 150 mq per ogni attività produttiva insediata;
 - b) 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; **Parco 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) **Rapporto 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:
- Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,6 mq/mq;
 - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
 - Rapporto Indice di copertura: 65%;
 - Indice di permeabilità fondiaria: 10%;
 - 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 Consolatino Inferiore (Strada del Bottone) per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- La Destinazione principale è Industria esclusivamente per attività afferenti al settore alimentare. Non sono ammesse altre destinazioni.
 - L'attuazione avviene mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
 - Superficie utile massima 6.700 mq;
 - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
 - Rapporto Indice di copertura: 60%;
 - Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
 - Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - 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.
 - 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:
- L'area è destinata **esclusivamente** 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.
 - 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:
 - o Destinazioni d'uso secondo quanto previsto dai commi 3, 4 e 5;
 - o Indice di edificabilità fondiaria: 0,2 mq/mq;
 - o Altezza massima: 10,00 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
 - o Indice di copertura: 50%;
 - o 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:
 - o Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
 - o Superficie utile massima aggiuntiva rispetto all'esistente: 3.500 mq;
 - o Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
 - o Rapporto Indice di copertura: 60%;
 - o Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
- c) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - o Lungo il confine nord ovest dell'area, opposto al lato strada, deve essere realizzata una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 da destinare a verde filtrante con inserimento di essenze arboree.
 - o 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:
 - o Superficie utile massima: 6.300 mq
 - o Superficie per dotazioni territoriali: 2.000 mq
 - o Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate
 - o Indice di copertura: 65%
 - o Indice di permeabilità fondiaria: 10%
- c) L'attuazione deve prevedere:
 - o la sistemazione viabilistica interna con unico accesso dalla viabilità principale e realizzazione di innesti di tipo fluido;
 - o 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;
 - o Rapporto Indice di copertura: 65%;
 - o Indice di permeabilità fondiaria: 15%.
 - b) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - o 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.
 - o 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:
 - o Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
 - o Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq/mq;
 - o Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
 - o Rapporto Indice di copertura: 60%;
 - o 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; Parco 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:
 - o Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
 - o Superficie utile massima 9.500 mq;
 - o Altezza massima: 12,50 m;
 - o Rapporto Indice di copertura: 45%;
 - o Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
 - c) L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato che deve prevedere:
 - o 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;
 - o Opere di compensazione ambientale all'interno dell'ambito nella misura minima di 500 mq
 - d) Gli interventi devono prevedere:
 - o opere di mitigazione degli impatti visivi lungo i confini dell'ambito;
 - o 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) **Rapporto 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) **Rapporto 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: ≤ **0,35 mq/mq esistente**;
 - c) Altezza massima: ≤ **11,50 m esistente**;
 - d) **Rapporto Indice** di copertura: ≤ **60% esistente**;
 - e) Indice di permeabilità fondiaria: ≤ **25% esistente**.
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) **Rapporto 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; **Parco 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) **Rapporto 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 agriturismo 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 agriturismo 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 agriturismo 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 **50%** **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 **anche diverse dalle forme di agriturismo 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) **Rapporto 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 **100** **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 ZOOTECNICHE

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:
- 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;
 - 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:
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
 - planimetrie dei fabbricati esistenti e di progetto con la specificazione delle dimensioni e delle destinazioni d'uso;
 - relazione tecnico-economica che evidenzia:
 - 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:



- Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
 - 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:
 - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
 - 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:
 - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
 - 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:
 - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
 - 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:
 - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
 - 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 **90 200** 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 **utilizzo fondiario** **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 **utilizzo fondiario** **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) $Re IC \leq 1/3$
 - 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) $Re IC \leq 1/2$
 - 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) $Re IC \leq 1/2$
 - 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) $Re IC \leq 1/3$.
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'ATTUZIONE 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 riposta negli elaborati grafici RUE.T01 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 riporta negli elaborati grafici RUE.T01, RUE.T01a, RUE.T01b 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.

TITOLO IV – REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL'AMBIENTE URBANO

CAPO I – REGOLAMENTO DEL VERDE

SEZIONE I – REGOLAMENTO DEL VERDE. GENERALITÀ

Ex Articolo 104 – Norme transitorie. Specie da utilizzare

1. Fino all'approvazione dello specifico Regolamento di tutela del verde, valgono le norme contenute nel presente CAPO.
2. Per i nuovi impianti, la scelta delle essenze arboree deve avvenire preferibilmente nella gamma di quelle appartenenti alle specie vegetali locali o contenute nel seguente elenco:

- Alberi da frutto in genere
- Acero campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Frassino comune (*Fraxinus excelsior*)
- Frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*)
- Gelso bianco (*Morus alba*)
- Gelso nero (*Morus nigra*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Noce (*Juglas regia*)
- Olmo campestre (*Ulmus campestris*)
- Olmo minore (*Ulmus minor*)
- Olmo siberiano (*Olmus umilia*)



- ~~— Ontano nero (Alnus glutinosa)~~
- ~~— Orniello o Frassino della manna (Fraxinus ornus)~~
- ~~— Pero selvatico (Pyrus pyraeaster)~~
- ~~— Pioppo bianco (Populus alba)~~
- ~~— Pioppo cipressino (Populus nigra var. italica)~~
- ~~— Pioppo ibrido (Populus candensini)~~
- ~~— Pioppo nero (Populus nigra)~~
- ~~— Pioppo tremolo (Populus tremula)~~
- ~~— Rovere (Quercus petraea)~~
- ~~— Roverella (Quercus pubescens)~~
- ~~— Salice bianco (Salix alba)~~
- ~~— Salice piangente (Salix Babilonia)~~
- ~~— Sorbo domestico (Sorbus domestica)~~
- ~~— Tiglio nostrale o dalle foglie grandi (Tilia platyphyllos)~~

SEZIONE II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E LA MANUTENZIONE DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E NELLE AREE DI CANTIERE

Ex Articolo 105 – Aree pubbliche

- ~~1. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.~~
- ~~2. Gli interventi di cui al comma precedente devono essere corredati da opportuno progetto nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti commi.~~
- ~~3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:~~
 - ~~a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;~~
 - ~~b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;~~
 - ~~c) sviluppo più o meno rapido;~~
 - ~~d) caratteristiche dell'apparato radicale;~~
 - ~~e) resistenza all'inquinamento;~~
 - ~~f) rilevanza estetica;~~
 - ~~g) compatibilità storico/paesistica.~~
- ~~4. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.~~



5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile. L'asse della pianta deve essere posto alle seguenti distanze:
 - a) 3,00 m per gli alberi di alto fusto (querce, cipressi, pioppi, platani, ecc);
 - b) 1,50 m per gli alberi non di alto fusto. Si intendono tali gli alberi il cui fusto si diffonde in rami ad una altezza non superiore a tre metri;
 - e) 0,50 m per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non inferiore a 2,5 m.
6. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. In tutti i giardini pensili o sospesi e nelle aree oggetto di messa in sicurezza deve essere applicata la norma UNI n. 11235 del maggio 2007 al fine di applicare le soluzioni tecniche indispensabili per garantire il successo vegetativo e la prevenzione delle infiltrazioni nei manufatti sottostanti o nella falda idrica.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. È vietata la potatura degli alberi secondo la tecnica della capitozzatura; in presenza di problemi di stabilità e rischi per la pubblica incolumità, la potatura dovrà essere eseguita con tecniche rispettose delle caratteristiche vegetali delle piante quali, ad esempio, il cosiddetto "taglio di ritorno".
14. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

Ex Articolo 106 – Aree private

1. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde. Sulle aree a



- ~~verde devono essere previsti interventi periodici atti a non favorire la diffusione di specie spontanee infestanti e allergeniche (come ad esempio Graminae, Composite, Urticaceae e Chenopodiaceae).~~
- ~~2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere; è sempre vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto ed essenze elencate nell'Articolo 104, salvo casi di necessità determinata da morte, malattie irreversibili o pericolosità delle piante per le persone e per le cose, e comunque previa autorizzazione.~~
- ~~3. Il proprietario o l'avente titolo, a seguito di autorizzazione per l'abbattimento della pianta, deve procedere alla sua sostituzione con un'altra di specie equivalente. Nel caso in cui fosse impossibile mettere a dimora la pianta all'interno del lotto, tale autorizzazione è subordinata alternativamente:~~
- ~~a) alla messa a dimora in un'area di proprietà comunale di n. 2 piante scelte fra quelle elencate nell'Articolo 104, con circonferenza di cm 12 – 14 misurata a m 1 da terra, a cura e spese del privato richiedente l'autorizzazione per l'abbattimento;~~
 - ~~b) al versamento su apposito capitolo di € 250,00 per ogni pianta da abbattere.~~
- ~~4. Gli interventi edilizi che interessano le aree scoperte, devono essere corredati del progetto del verde come indicato nell'Articolo 109.~~
- ~~5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile aumentata di m. 2. L'asse della pianta deve essere posto alle seguenti distanze:~~
- ~~a) 5,00 m per gli alberi di alto fusto (querce, cipressi, pioppi, platani, ecc);~~
 - ~~b) 1,50 m per gli alberi non di alto fusto. Si intendono tali gli alberi il cui fusto si diffonde in rami ad una altezza non superiore e tre metri;~~
 - ~~c) 0,50 m per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non inferiore a 2,5 m.~~
- ~~6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi confinanti.~~
- ~~7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi pubblici, privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.~~
- ~~8. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.~~
- ~~9. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4 rispetto al medesimo.~~



10. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

11. Qualora trattasi di interventi di conservazione, manutenzione o potenziamento del patrimonio arboreo da attuarsi in aree extraurbane, devono essere utilizzate tecniche e modalità di intervento consone al contesto naturale, in accordo con gli enti territoriali competenti.

12. È vietata la potatura degli alberi secondo la tecnica della capitozzatura; in presenza di problemi di stabilità e rischi per la pubblica incolumità, la potatura dovrà essere eseguita con tecniche rispettose delle caratteristiche vegetali delle piante quali, ad esempio, il cosiddetto "taglio di ritorno".

13. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

Ex Articolo 107 – Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere

1. In tutti i cantieri le alberature esistenti devono essere protette mediante adeguati strutture.

2. Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.

3. È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde.

4. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.

5. Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di m 1,50.

6. Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:

a) essere realizzati a mano;

b) evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;

c) restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuoie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;

d) essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.

7. Gli scavi per la posa in opera di impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.



8. In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta un'area di rispetto (tornello), grigliata, di almeno m 2 di diametro.

Ex Articolo 108 – Conservazione e manutenzione delle aree a verde

1. Le aree sistemate a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:

a) pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;

b) taglio dell'erba;

c) sramatura di parti legnose secche;

d) potatura a regola d'arte delle essenze;

e) difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;

f) interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.

2. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio.

4. Alla base delle piante e per una superficie di almeno m 2 di diametro, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricomposizione del verde.

6. L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate sono consentiti solo a seguito di specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti o in quanto contenuti all'interno di un atto autorizzativo connesso con un intervento edilizio.

7. L'autorizzazione può essere rilasciata solo in presenza delle condizioni previste nel comma 2 dell'Articolo 106.

8. Ogni abbattimento abusivo comporta l'emissione di una sanzione amministrativa pecuniaria da stabilirsi a cura dell'Amministrazione in considerazione delle specie abbattute e delle dimensioni dell'esemplare.



SEZIONE III – PROGETTO DEL VERDE E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI

Ex Articolo 109 – Progetto del verde

1. Gli interventi che interessano parchi o giardini e, in generale le aree destinate a verde, devono essere corredati del progetto del verde costituito da:
 - a) rilievo delle piante esistenti mediante apposito elaborato grafico e relativa documentazione fotografica;
 - b) progetto di sistemazione delle aree a giardino;
 - c) relazione tecnica nella quale sono indicati: le specie arboree scelte in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato; la tipologia delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate; i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti; gli eventuali impianti di irrigazione e il loro approvvigionamento al sistema di raccolta delle acque meteoriche.
2. Negli interventi che interessano giardini e parchi esistenti devono essere predisposti i necessari elaborati grafici di comparazione tra stato di fatto e progetto, sui quali devono essere riportati con opportune rappresentazioni (anche grafiche) e descritti le modifiche da apportare al patrimonio arboreo ed arbustivo esistente e, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Ex Articolo 110 – Modalità di valutazione dei progetti

1. La valutazione del progetto è effettuata dalla struttura comunale competente che si avvale, per i casi previsti, dal parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La struttura comunale competente e la Commissione valutano:
 - a) il corretto ed adeguato inserimento dell'opera nel contesto territoriale urbano e agricolo;
 - b) la rispondenza del progetto con le disposizioni di carattere paesaggistico ambientale contenute nello strumento urbanistico comunale e nel presente Regolamento;
 - c) l'adeguatezza di materiali, colori, specie vegetali impiegate ai fini della tutela dei valori e dei caratteri paesaggistici e ai fini dell'incremento della qualità dei luoghi come percepiti dalla collettività.
3. Per i progetti che interessano aree pubbliche, di uso pubblico o di uso comune, la valutazione di estende anche ai seguenti parametri:
 - a) fruibilità degli spazi con particolare riferimento ai soggetti più fragili (anziani, diversamente abili, inabili temporanei);
 - b) importanza dell'area in oggetto all'interno del sistema delle aree verdi comunali (pubbliche e private);



- c) ~~accessibilità e qualità delle eventuali aree attrezzate di sosta nonché dei percorsi ciclopedonali al servizio dell'area stessa;~~
- d) ~~corrispondenza delle dotazioni tecnologiche con i principi di sostenibilità e tutela delle risorse (ciclo e recupero delle acque, caratteristiche dell'impianto di illuminazione, ecc.);~~

CAPO II – REGOLAMENTO DELL'AMBIENTE URBANO

SEZIONE I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Ex Articolo 111 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. ~~Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitarne un uso pedonale, utilizzando materiali e modalità costruttive che, nel rispetto del contesto urbano, consentano anche facili operazioni di ispezione e ripristino nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.~~
2. ~~Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.~~
3. ~~I percorsi pedonali e le aree di sosta veicolare devono essere realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.~~
4. ~~Gli spazi pubblici devono essere adeguatamente illuminati e arredati.~~
5. ~~All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali le aree pubbliche individuate dal PSC, devono essere pavimentate impiegando materiali lapidei in lastre, tozzetti o acciottolati; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, asfalti anche eventualmente verniciati. Si devono inoltre prevedere puntuali sistemazioni a verde o con superfici filtranti.~~
6. ~~La sistemazione degli spazi pubblici o a uso pubblico devono comunque rispettare nel disposizioni contenute nel Regolamento per il Decoro Urbano.~~

Ex Articolo 112 – Chioschi, edicole e altri manufatti

1. ~~Chioschi, edicole e altri manufatti situati su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.~~
2. ~~Chioschi, edicole e altri manufatti debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.~~

Ex Articolo 113 – Passaggi pedonali

1. ~~Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico,~~



realizzati in conformità con i disposti della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni e di tutte le normative vigenti inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, nonché consono al contesto urbano in cui devono essere realizzati.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Ex Articolo 114 – Percorsi ciclabili

1. In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.1999, in attuazione della L. 366/98.
2. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50, riducibili a m 2,00 all'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali. Devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. I nuovi tratti di pista ciclabile devono inserirsi nella rete complessiva individuata dal PSC o comunque essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o ai parchi.

Ex Articolo 115 – Spazi porticati

1. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; la realizzazione di nuovi spazi porticati sulla pubblica via o piazza è consentita solo se preesistenti in adiacenza. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani.
2. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.



Ex Articolo 116 – Occupazione degli spazi pubblici

1. Il titolare di Permesso di costruire, o altro titolo autorizzativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni, l'area impegnata dai lavori.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a tutelare i pubblici servizi; a tal fine è necessario ottenere esplicito nulla osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, avere un'altezza minima di m 2 e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
5. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione indicando l'uso, la superficie che intende occupare, il tempo di occupazione e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
6. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito libero ed immediato accesso agli addetti a tali servizi.
7. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
8. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 3 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
9. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
10. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.



Ex Articolo 117 – Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, per i locali tecnici, per la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, autoparcheggi interrati, reti di viabilità, reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo devono essere:
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel suolo soprastante con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione.

Ex Articolo 118 – Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.

Ex Articolo 119 – Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Deve inoltre essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.
2. La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.



3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
4. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

SEZIONE II – SPAZI PRIVATI

Ex Articolo 120 – Accessi e passi carrai

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Sulle strade urbane, l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale, a servizio delle nuove costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso; in alternativa potranno essere installati sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso.
3. La localizzazione dei passi carrabili deve rispettare tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e la distanza minima di m 12 dagli angoli delle strade.
4. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
5. Sulle strade extraurbane, l'eventuale cancello protezione della proprietà laterale, a servizio delle costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso; in alternativa, qualora risulti impossibile l'arretramento, potranno essere installati sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso stesso. Gli accessi carrai esistenti, salvo quanto disposto dal comma successivo, possono derogare da quanto prescritto ai precedenti commi anche in caso di spostamento o modifiche dimensionali purché finalizzate al miglioramento dell'accessibilità.



~~6. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli accessi veicolari possono comunque derogare dalle distanze minime indicate nei commi precedenti, fatto salvo il parere favorevole espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dalla Polizia Municipale.~~

Ex Articolo 121 – Strade private all'interno del centro abitato

~~1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle strade private interne al perimetro di centro abitato ai sensi del D.Lgs 285/1992. Ai soli fini del presente Articolo le strade private sono definite come spazi non ad uso pubblico destinato al transito dei veicoli.~~

~~2. Le strade private devono essere dotate di:~~

~~a) pavimentazione conforme alle disposizioni di cui all'Articolo 111 e opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino all'immissione nei collettori comunali nel rispetto delle regolamentazioni di settore;~~

~~b) almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,50 m;~~

~~e) impianto di illuminazione;~~

~~d) segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada.~~

~~3. La larghezza minima delle strade al servizio di edifici residenziali con più unità abitative è pari a m 6 esclusi i marciapiedi; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 7,50. In caso di strade cieche deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.~~

~~4. La larghezza minima delle strade al servizio di una sola unità residenziale è pari a m 3,5 esclusi i marciapiedi; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 6,75. In caso di strade cieche deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.~~

~~5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4 esclusi i marciapiedi nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7 esclusi i marciapiedi nel caso di doppio senso di marcia; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10. In caso di strade cieche, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.~~

~~6. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di cui al comma 2.~~

~~7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5 si applicano alle nuove realizzazioni; nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.~~



Ex Articolo 122 – Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai Regolamenti vigenti.
2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni legislative e regolamentari emesse dagli enti competenti.

Ex Articolo 123 – Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni, del sistema di distribuzione dell'energia e ai sistemi di climatizzazione centralizzati.
3. L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le antenne paraboliche devono essere installate preferibilmente sul tetto, se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
 - d) è vietata l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni;
 - e) all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali l'installazione di qualsiasi tipo di antenne è concesso esclusivamente sulla copertura dell'edificio, purché non visibili dalla pubblica via o piazza.
4. L'installazione di apparecchi per impianti di condizionamento può essere consentita all'esterno degli edifici sulle facciate non prospicienti le strade pubbliche ovvero sulla copertura degli edifici, con l'esclusione assoggettati ai vincoli del D.Lgs 42/2004.

Ex Articolo 124 – Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Qualsiasi tipo di recinzione, se costituita da manufatto, prima della realizzazione deve essere oggetto di relativo atto abilitativo.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere



previsti smussi di lunghezza minima pari a m 5, calcolata lungo l'ipotenusa dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

4. I progetti di nuova costruzione o di manutenzione di recinzioni devono essere corredati di adeguati elaborati descrittivi da cui risultino la tipologia, i materiali, le forme e i colori utilizzati. Il progetto deve comprendere anche l'indicazione della eventuale vegetazione prevista, facendo esplicito riferimento alle norme contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. Il cancello ed i pilastri di sostegno derogano dalle altezze massime previste per i singoli Ambiti
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti. In presenza di particolari variazioni delle quote altimetriche del terreno in prossimità dell'opera, l'Amministrazione Comunale può valutare, caso per caso, soluzioni progettuali che non rispettino i requisiti indicati dal presente Regolamento.
9. Sono sempre vietati elementi sporgenti, aggettanti o in rilievo (vetri, frecce, filo spinato, ecc.) che possano costituire motivo di pericolosità.

Ex Articolo 125 – Manutenzione periodica delle costruzioni e degli spazi ineditati

1. I proprietari devono mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.
2. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica.
3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
4. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.
5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.



6. ~~L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.~~
7. ~~Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.~~
8. ~~In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.~~
9. ~~In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, si procede agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.~~

Ex Articolo 126 – Sistemazioni esterne dei fabbricati

1. ~~Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.~~
2. ~~Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante e filtrante così come specificato nelle norme di d'ambito e per le diverse zone.~~
3. ~~In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono comunque essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti.~~
4. ~~Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e ghiaia.~~
5. ~~Si definiscono superfici non filtranti o impermeabili quelle realizzate con:~~
 - a) ~~masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e cemento;~~
 - b) ~~masselli autobloccanti non forati posati su letto di sabbia e ghiaia o su sabbia e cemento;~~
 - c) ~~materiali lapidei;~~
 - d) ~~massetti cementizi o di conglomerato cementizio;~~
 - e) ~~manti bituminosi di qualsiasi tipo.~~
6. ~~Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.~~

Ex Articolo 127 – Toponomastica e segnaletica

1. ~~Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.~~
2. ~~E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.~~
3. ~~Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dall'Amministrazione comunale.~~



Ex Articolo 128 – Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, l'indicatore assegnato.

SEZIONE III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E AL CONTESTO

Ex Articolo 129 – Decoro delle costruzioni

1. Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione, nel rinnovo e della conservazione dei caratteri urbani e paesaggistici e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
5. Il progetto edilizio va corredato dello studio di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.



7. ~~In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere.~~
8. ~~Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.~~
9. ~~Qualsiasi intervento deve rispettare le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano.~~

Ex Articolo 130 – Allineamenti

1. ~~Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dal PSC, dal presente Regolamento o dalla legislazione vigente, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.~~
2. ~~Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.~~
3. ~~All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione devono garantire la continuità della cortina, se esistente, lungo il perimetro dell'isolato e riprendere l'allineamento degli edifici esistenti.~~

Ex Articolo 131 – Spazi conseguenti ad arretramenti

1. ~~L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:~~
 - a) ~~dalla disciplina di PSC, dal POC e dai relativi strumenti esecutivi;~~
 - b) ~~dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.~~
2. ~~Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.~~
3. ~~Ogni spazio libero conseguente ad arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica adiacente.~~

Ex Articolo 132 – Prospetti su spazi pubblici

1. ~~Le norme del presente Regolamento disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.~~



2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare rispetto agli edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati.
3. Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e devono riportare negli elaborati grafici gli interi prospetti degli edifici attigui.
4. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.

Ex Articolo 133 – Ombre riportate

1. In tutti gli interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

Ex Articolo 134 – Sporgenze ed aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Le tende, le insegne pubbliche ed altri elementi architettonici e decorativi aggettanti sul suolo pubblico sono vietati se non consentono un adeguato passaggio pubblico sottostante e comunque non siano posti ad una altezza superiore a m 2,20 e con una sporgenza massima inferiore di cm 50 alla larghezza dello spazio pedonale sottostante.
3. Balconi a sbalzo e pensiline, laddove consentiti, debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Ex Articolo 135 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.



2. I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, eventualmente valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto; sono sconsigliati gli intonaci di tipo plastico.
4. I colori da impiegare devono essere preferibilmente di tinta chiara. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Ex Articolo 136 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici accessori ex agricoli finalizzati al loro riutilizzo per scopi abitativi, secondo i limiti del presente Regolamento e del PSC, si devono osservare le seguenti prescrizioni:
 - a) mantenimento e consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali originali (murature in mattoni, solai in legno, capriate in legno, ecc.) qualora staticamente idonee e compatibili con le norme igieniche;
 - b) mantenimento e valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'originaria costruzione (eventuali pilastri posti sul fronte principale, murature realizzate con grigliati di laterizio a nido d'ape, voltini o cornici di finestre in laterizio, pavimenti in cotto, ecc. sono da mantenere o riportare in vista).
2. Nel caso di interventi di completa demolizione con ricostruzione sul sedime originario devono essere rispettati i criteri e i caratteri costruttivi indicati nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano. Qualora si proceda al rifacimento del tetto devono essere realizzate coperture a falda singola per corpi di fabbrica di profondità inferiore a m 5,00 e a falda doppia per gli tutti gli altri. Possono in ogni caso essere ricavati pozzi di luce e terrazzi purché venga mantenuta la linea di gronda originaria.



Ex Articolo 137 – Autorimesse e posti auto coperti

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. Nel caso di autorimesse interrata o seminterrata, l'inclinazione massima delle rampe di accesso non deve superare il 18%; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali resistenti e antisdrucchiolevoli.
4. All'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali, le rampe di accesso di autorimesse interrata o seminterrata devono garantire la fruibilità della corte e l'accessibilità di tutti i suoi spazi nonché essere pavimentate e rivestite con materiali coerenti con il contesto urbano. Sono da preferire materiali lapidei non levigati mentre è escluso l'impiego di conglomerati cementizi o bituminosi.

Ex Articolo 138 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

1. Ad integrazione di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti disposizioni:
2. All'esterno dell'Ambito storico i balconi dovranno avere larghezza netta minima m 1,40 e pavimentazione complanare e/o ben raccordata con la quota di pavimento dell'unità immobiliare.
3. In caso di recupero di sottotetto finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti il progetto dovrà indicare l'eventuale possibilità di inserimento di ascensore o piattaforma elevatrice. Tale condizione non è comunque ostativa al recupero del sottotetto.
4. I nuovi accessi pedonali saranno preferibilmente realizzati a quota marciapiede.
5. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di visitabilità e quello di accessibilità almeno per gli spazi oggetto di intervento.
6. La documentazione di progetto relativa ad interventi edilizi deve contenere:
 - a) relazione tecnica dettagliata che descriva gli interventi immediati e previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) elaborato grafico che dimostri la presenza di un percorso accessibile tra viabilità pubblica e ingresso edificio;
 - c) elaborato grafico che dimostri l'adattabilità dell'unità immobiliare anche con l'individuazione grafica degli arredi;
 - d) il servoscala potrà essere solo del tipo con pedana per trasportare persona su sedia a ruote.



7. Gli edifici di nuova costruzione saranno progressivamente dotati di apposita targa che indica il grado di accessibilità.
8. Le aree destinate a parco pubblico dovranno prevedere:
- a) parcheggi riservati e collegati con percorsi fruibili all'ingresso del parco;
 - b) tutti gli ingressi accessibili;
 - e) pavimentazione compatta;
 - d) cordoli di demarcazione che costituiscano guida tattile;
 - e) parapetti guidatori con segnalazioni tattili;
 - f) totem informativi per agevolare l'orientamento;
 - g) arredi ed aree di sosta accessibili;
 - h) giochi utilizzabili anche da bambini diversamente abili;
 - i) punti acqua accessibili;
 - j) aree di sosta ogni 200 m;
 - k) servizi igienici accessibili.

TITOLO V – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Ex Articolo 139 – Istituzione e competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito denominata Commissione, è istituita dall'Amministrazione Comunale di Busseto in forma singola e con le competenze attribuite dall'art. 6 della L.R. 15/2013.
2. La Commissione, ai sensi del comma 2 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 si esprime:
- a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
 - b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della L.R. 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.lgs. 42/2004;
 - e) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, ovvero sugli atti di pianificazione urbanistica comunale e sugli atti di pianificazione attuativa;
 - d) sugli interventi specificamente indicati dal presente Regolamento, con particolare riferimento agli ambiti di interesse storico e testimoniale e agli ambiti agricoli.
3. La Commissione esprime parere in materia di aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.



Ex Articolo 140 – Composizione e nomina della Commissione

1. Ai sensi della lettera a) del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da:

a) cinque membri esterni all'amministrazione comunale, scelti tra professionisti esperti in architettura, urbanistica, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici;

b) un rappresentante dello Sportello Unico per l'Edilizia che partecipa senza diritto di voto con funzioni di segretario ai lavori della Commissione al fine di fornire le necessarie informazioni sull'iter delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei progetti agli strumenti urbanistici comunali.

2. Il Presidente e il Vice Presidente sono nominati dalla Giunta Comunali tra i membri esterni di cui alla lettera a) del precedente comma.

3. La Commissione si esprime mediante verbale ed è rappresentata dal suo Presidente.

Ex Articolo 141 – Funzionamento della Commissione

1. La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.

2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre 45 giorni dalla scadenza.

3. I membri della Commissione non possono essere rieletti per più di due volte consecutive.

4. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di quattro riunioni consecutive della Commissione.

5. In caso di decadenza, dimissioni o altro impedimento di uno o più membri, la Giunta provvede alla loro sostituzione con le modalità previste negli articoli precedenti.

6. La Commissione si riunisce a seguito di comunicazione trasmessa anche in forma telematica da parte del Presidente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Le riunioni della Commissione sono ritenute valide se partecipano la metà più uno dei membri effettivi.

7. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione al protocollo.

8. Tutti i pareri sui progetti devono essere espressi entro 60 giorni dalla data di ricevimento degli atti presso l'Amministrazione comunale.

9. Decorso il termine di cui al comma precedente senza l'espressione del parere da parte della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, indicando le motivazioni del mancato parere, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. 241/90.



10. La Commissione, qualora lo ritenga necessario, può richiedere un supplemento all'istruttoria, nelle seguenti modalità:

- a) richiesta di elaborati aggiuntivi, in caso di specifici interventi di particolare complessità;
- b) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati prodotti;
- e) svolgimento di sopralluogo.

11. I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato dei luoghi, alle caratteristiche dei manufatti e del contesto urbano e ambientale, alle caratteristiche qualitative del progetto.

12. La commissione esprime uno dei seguenti pareri:

- a) favorevole;
- b) favorevole condizionato;
- e) contrario, con indicazione degli elementi che ne hanno determinato il diniego oppure con l'indicazione delle modifiche da apportare necessarie ad una valutazione positiva a seguito di rielaborazione.

13. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

14. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato. Ai Commissari residenti fuori dal territorio del comune, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

Ex Articolo 142 – Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione

1. La carica di componente della Commissione è incompatibile:

- a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta Comunale;
- b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

3. I componenti della Commissione a qualsiasi titolo interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

4. I componenti della Commissione sono inoltre obbligati ad astenersi nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a:

- a) parenti o affini sino al quarto grado;
- b) coniuge;



~~e) soggetti collegati professionalmente o economicamente, in modo diretto o indiretto.~~

~~5. L'astensione e l'allontanamento deve risultare dal verbale di seduta.~~

~~Ex Articolo 143 – Parere preventivo della Commissione~~

~~1. Con il parere preventivo, la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.~~

~~2. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere o presentare provvedimento edilizio o a depositare proposta di Piano attuativo.~~

~~3. Alla domanda di parere preventivo sono allegati i documenti e gli elaborati necessari per la completa ed esaustiva proposta progettuale. La Commissione ha la facoltà di richiedere elaborati aggiuntivi come disposto dall'Articolo 141.~~

~~4. Il responsabile del procedimento, verificata la correttezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un professionista abilitato, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.~~

~~5. Il parere della Commissione è rilasciato entro sessanta giorni dalla data di richiesta e può contenere eventuali annotazioni del responsabile dello sportello unico dell'edilizia.~~

~~6. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo. Il parere preventivo conserva la propria validità fino a che non intervengano modificazione degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.~~





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 (S _T S _{TER}):	4.100 m ²
Superficie utile massima (Su), comprese quelle esistenti:	1.800 m ²
Superficie per dotazioni territoriali:	1.800 m ²

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 (ST STER):	26.500 m ²
Superficie utile massima (Su):	Esistente + 20%
Superficie per dotazioni territoriali:	15.000 m ²

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 (S _T S _{TER}):	22.300 m ²
Superficie utile massima (S _u):	3.500 m ²
Superficie per dotazioni territoriali:	3.500 m ²

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 ²
Superficie utile massima (Su):	5.000 m ²
Superficie per dotazioni territoriali:	5.000 m ²

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 ²
Superficie utile massima (Su) comprese quelle esistenti:	2.000 m ²
Superficie per dotazioni territoriali:	2.000 m ²

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.