

PROVINCIA DI PARMA



comune di **TRAVERSETOLO**

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ai sensi della L.R. 20/2000

Adozione C.C. n.55 del 05.08.2010, Approvazione C.C. n.2 del 29.01.2013

VARIANTE specifica al RUE "Attività Produttive esistenti"
Adozione C.C. n.58 del 1.12.2014, Approvazione C.C. n.19 del 8.06.2015

VARIANTE specifica al RUE "2015"
Adozione C.C. n.34 del 30.07.2015 - Approvazione C.C. n.11 del 23.03.2016

VARIANTE specifica al RUE "2018"
Adozione C.C. n.40 del 09.08.2018 - Approvazione C.C. n.16 del 11.12.2018

VARIANTE specifica al RUE "2019"
Adozione C.C. n.38 del 13.06.2019 - Approvazione C.C. n.62 del 04.11.2019

VARIANTE specifica al RUE relativa a "Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 c. 1 lett. b) della L.R. 24/2017 e s.m.i. relativa a nuova costruzione di edificio produttivo"
Approvazione C.C. n. 82 del 18.12.2019

VARIANTE specifica al RUE "2020"
Adozione C.C. n. 40 del 05.11.2020 - Approvazione C.C. n. 10 del 31.03.2021

NORME DI ATTUAZIONE

NdiA

Tecnici incaricati della Variante 2020:

ing. Paola Saracino

arch. Silvia Scaffardi

Sindaco

Simone Dall'Orto

Segretario generale

Adolfo Giuseppe Dino

Assessore all'urbanistica

Michele Lanzi

Recepimento dello Schema di Regolamento Edilizio-Tipo di cui alla DGR 922/2017

La presente "Tavola di Corrispondenza" costituisce conformazione del RUE allo Schema di Regolamento Edilizio-Tipo ai sensi della lettera b), comma 2, art.2 della Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017.

In attesa della compiuta riorganizzazione dei contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio da realizzare nell'ambito dell'adozione degli strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge urbanistica regionale in via di approvazione (progetto di legge d'iniziativa della Giunta n. 4223, in corso di esame da parte dell'Assemblea legislativa regionale), si provvede pertanto alla integrazione, in testa all'attuale RUE, di una Tavola di corrispondenza che riproduce l'indice generale del Regolamento Edilizio-Tipo, e riporta, per ognuna delle Parti, dei Titoli e dei Capi previsti dal medesimo schema, l'indicazione delle corrispondenti sezioni e articoli e delle relative pagine dell'attuale Regolamento Edilizio.

La PRIMA PARTE dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni tecniche uniformi (di cui all'Allegato II dell' Atto regionale di coordinamento tecnico);
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) le disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico), che attengono:
 - c.1 al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;
 - c.2 ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:
 - c.2.1 ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - c.2.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - c.2.3. alle servitù militari;
 - c.2.4. agli accessi stradali;
 - c.2.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - c.2.6. ai siti contaminati;
 - c.3. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - c.4. alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
- d) la modulistica edilizia unificata (di cui all'Allegato IV del presente Atto regionale di coordinamento tecnico).

LA SECONDA PARTE dei regolamenti edilizi, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità sicurezza, sostenibilità delle opere realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte del regolamento edilizio.

Regolamento Edilizio-Tipo (Allegato I - DGR 922/2017)	Regolamento Urbanistico Edilizio - Comune di Traversetolo
PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	Parte I - TITOLO I - RIFERIMENTI GENERALI Art.1.1 - Riferimenti legislativi del RUE Art. 1.2 - Contenuti del RUE Art. 1.3 - Elaborati costitutivi del RUE Art. 1.4 - Validità ed efficacia del RUE Art. 1.5 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni Art. 1.6 - Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali Art. 1.7 - Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie
a) definizioni tecniche uniformi	ALLEGATO D - Definizioni *
(*) I riferimenti all'interno del RUE (norme tecniche e Allegato D -Definizioni) e nella Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 28/07/2014 agli atti regionali DAL 279/2010, DGR 993/2014, DGR 994/2014, si intendono automaticamente integrati e/o sostituiti dalla DGR 922/2017, e le DTU sono quelle definite dall'allegato II alla DGR 922/2017 con riferimento anche alle "Istruzioni operative per l'attuazione di parametri correttivi per il RUE" di cui all'Allegato A della DCC 41/2014	
b) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;	Parte II - TITOLO I USI URBANISTICI DEL TERRITORIO Art.12.1 - Indice degli usi Art.12.2 - Uso A1 - Abitazione agricola Art.12.3 - Uso A2 - Servizi agricoli Art.12.4 - Uso A3 - Allevamento aziendale Art.12.5 - Uso A4.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola Art.12.5 bis - Uso A4.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola Art.12.6 - Uso A5 - Serre fisse Art.12.7 - Uso A6 - Attività agrituristiche Art.12.8 - Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, in aziende agricole prive di titolo IAP Art.12.9 - Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato Art.12.10 - Uso C2 - Media o grande struttura di vendita Art.12.11 - Uso C3 - Centro commerciale Art.12.12 - Uso C4 - Esercizio pubblico Art.12.13 - Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta Art.12.14 - Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza Art.12.15 - Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni Art.12.16 - Uso C8.1 - Distribuzione di carburanti Art.12.16 /bis - Uso C8.2 - Autolovaggio Art.12.17 - Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria Art.12.18 - Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali Art.12.19 - Uso D3 - Attività direzionali Art.12.20 - Uso N1 - Allevamento industriale

	<p>Art.12.21 - Uso N2.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale</p> <p>Art.12.21 BIS - Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale</p> <p>Art.12.22 - Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi</p> <p>Art.12.23 - Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole</p> <p>Art.12.24 - Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica</p> <p>Art.12.25 - Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale</p> <p>Art.12.26 - Uso N7 - Turismo rurale</p> <p>Art.12.27 - Uso N8 - Attività florovivaistiche</p> <p>Art.12.28 - Uso P1 - Artigianato produttivo</p> <p>Art.12.29 - Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza</p> <p>Art.12.30 - Uso P3 - Industria manifatturiera</p> <p>Art.12.31 - Uso P4.1 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti speciali non pericolosi</p> <p>Art.12.31BIS - Uso P4.2 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti speciali pericolosi</p> <p>Art.12.32 - Uso P5 - Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi</p> <p>Art.12.33 - Uso R1 - Residenza ed accessori</p> <p>Art.12.34 - Uso R2 - Residenza collettiva</p> <p>Art.12.35 - Uso S1 - Pubblica amministrazione</p> <p>Art.12.36 - Uso S2 - Istruzione</p> <p>Art.12.37 - Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali</p> <p>Art.12.38 - Uso S4 - Organizzazioni associative</p> <p>Art.12.39 - Uso S5 - Organizzazione del culto religioso</p> <p>Art.12.40 - Uso S6 - Attività ricreative e culturali</p> <p>Art.12.41 - Uso S7 - Attività sportive</p> <p>Art.12.42 - Uso S8 - Difesa e protezione civile</p> <p>Art.12.43 - Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici</p> <p>Art.12.44 - Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni</p> <p>Art.12.45 - Uso S11 - Attrezzature cimiteriali</p> <p>Art.12.46 - Uso S12 - Attrezzature per la mobilità</p> <p>Art.12.47 - Uso S13 - Fruizione del verde</p> <p>Art.12.48 - Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto</p> <p>Art.12.49 - Uso S15 - Parcheggio pubblico</p> <p>Art.12.50 - Uso T1 - Albergo</p> <p>Art.12.51 - Uso T2 - Residenza turistica alberghiera</p> <p>Art.12.52 - Uso T3 - Ostello</p> <p>Art.12.53 - Uso T4 - Campeggio</p> <p>Art.12.54 - Uso T5 - Aree attrezzate di sosta temporanea</p> <p>Art.12.55 - Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato</p> <p>Art.12.56 - Uso T7 - Attività sportive ricreative all'aperto</p> <p>Art.12.57 - Uso Z1 - Usi in atto</p> <p>Art.12.58 - Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale</p> <p>Art.12.59 - Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza</p> <p>Art.12.60 - Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali</p> <p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC</p>
--	---

	<p>Art. 15.1 - Interventi disciplinati dal RUE Art. 15.2 - Modalità di attuazione Art. 15.3 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) Art. 15.4 - Elaborati costitutivi del PUA Art. 15.5 - Procedura di approvazione e validità del PUA Art. 15.6 - Intervento Edilizio Unitario (PdC convenzionato ex art.28 bis DPR380/2001 e smi) Art. 15.8 - Attuazione edilizia diretta</p> <p>CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI <u>Sezione I - Disposizioni generali</u> Art. 17.1 - Titoli abilitativi Art. 17.2 - Soggetti aventi titolo <u>Sezione II - Titoli abilitativi</u> Art. 18.1 - Interventi soggetti a titoli abilitativi, procedimenti amministrativi e relativa disciplina</p>
<p>c) <u>disposizioni sovraordinate</u> incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico), che attengono:</p> <p>c.1 al <u>procedimento</u> per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;</p> <p>c.2 ai <u>requisiti generali</u> delle opere edilizie, relativi:</p> <p>c.2.1 ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;</p> <p>c.2.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);</p> <p>c.2.3. alle servitù militari;</p> <p>c.2.4. agli accessi stradali;</p> <p>c.2.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;</p> <p>c.2.6. ai siti contaminati;</p>	<p>Parte I - TITOLO II-TUTELA DEL TERRITORIO Art. 2.1 - Tutela dell'integrità fisica, culturale, paesistica ed ambientale del territorio</p> <p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI <u>Sezione I - Disposizioni generali</u> Art. 17.3 - Opere pubbliche di competenza comunale Art. 17.4 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad Accordi di Programma <u>Sezione III - Edifici e aree vincolate</u> Art. 19.1 - Elaborati di progetto per interventi su edifici e/o aree con vincolo di tutela Art. 19.2 -Elaborati di progetto per interventi su aree soggette a vincolo paesaggistico Art. 19.3 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali</p> <p><u>Allegato D Definizioni - Capo IV *</u></p>

<p>c.3. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a <u>vincoli e tutele</u> di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;</p>	<p>Parte I - TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</p> <p>CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</p> <p>Art. 7.1 - Disposizioni generali Art. 7.2 - Categorie di tutela, finalità e modalità di intervento Art. 7.2.1 - Categoria 1 – Per Centro storico - Restauro scientifico (RS) Art. 7.2.2 - Categoria 2 – Per Centro storico - Restauro e risanamento conservativo (RC) Art. 7.2.3 - Categoria 3 - Per Centro storico - Ristrutturazione edilizia (RE)</p> <p><u>Sezione I - Disciplina del Centro Storico</u> Art. 7.3 – Ambito del Centro Storico Art. 7.4 – Unità di intervento e modalità di attuazione Art. 7.4.1 – Unità minime di intervento Art. 7.4.2 – Modalità di attuazione degli interventi Art. 7.5 – Destinazioni d’uso Art. 7.6 – Interventi di Ristrutturazione urbanistica Art. 7.7 –Interventi di valorizzazione degli spazi pubblici Art. 7.7.1 - Spazi scoperti e aree a verde Art. 7.7.2 - Uso degli spazi pubblici nel centro storico</p> <p><u>Sezione II - Disciplina dei nuclei rurali</u> Art. 7.8 - Nuclei rurali di antico insediamento Art.7.8.1 – Modalità di attuazione degli interventi Art.7.8.2 – Destinazioni d’uso</p> <p><u>Sezione III - Edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale</u> Art.7.9 - Edifici di valore storico architettonico – beni culturali Art.7.10 – Edifici di valore storico culturale e testimoniale Art.7.11 - Criteri di intervento sugli edifici tutelati e loro pertinenze e per edifici nel centro storico</p> <p>CAPO V - TERRITORIO RURALE</p> <p><u>Sezione I - Disposizioni generali ed interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole</u> Art.11.1 - Partizione del territorio rurale Art.11.1.1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Art.11.1.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Art.11.1.3 – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale Art.11.2 - Campagna parco Art.11.3 - Riqualificazione paesistica del territorio rurale mediante delocalizzazione di diritti edificatori acquisiti consolidati Art.11.4 - Disciplina degli interventi edilizi ammessi ad avvenuta cessazione dell’utilizzo agricolo dei fabbricati</p>
--	--

<p>c.4. alle <u>discipline settoriali</u> aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui <u>requisiti tecnici</u> delle opere edilizie e le <u>prescrizioni specifiche</u> stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.</p>	<p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC Art. 15.7 - Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (P.R.A.)</p> <p>Parte I - TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC CAPO V - TERRITORIO RURALE <u>Sezione II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale</u> Art.11.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia per il recupero ad usi extra agricoli Art.11.6 - Edifici e complessi rurali a prevalente funzione abitativa extra agricola "R" Art.11.7 - Edifici d'uso produttivo extra agricolo non compatibili "P" Art.11.8 - Edifici e complessi rurali adibiti ad attività extra agricole compatibili "E" Art.11.9 - Edifici e complessi rurali d'uso agricolo</p> <p><u>Sezione III - Insediamenti esistenti in territorio rurale</u> Art.11.10 - Aree residenziali connesse ai nuclei di antico insediamento Art.11.11 - Aree residenziali a verde privato in territorio rurale Art.11.12 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale Art.11.13 - Perimetro aree connesse a frantoio inerti naturali esistente Art.11.14 - Aree per allevamenti suinicoli di tipo industriale Art.11.15 - Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli insediamenti esistenti in territorio rurale</p>
<p>PARTE SECONDA DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</p>	
<p>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</p>	
<p>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</p>	<p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI Art.14.1 - Competenze, procedure e adempimenti Art. 14.2 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive Art. 14.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio Art. 14.4 - Documento guida Art. 14.5 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio Art. 14.6 - Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio</p> <p>CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC Art. 16.1 - Valutazione preventiva Art. 16.2 - Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva</p>
<p>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</p>	<p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</p>

	<p>Art. 19.21 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute</p> <p>CAPO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</p> <p>Art. 20.1 - Contributo di costruzione</p> <p>Parte I - NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC</p> <p>TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</p> <p>Art. 3.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione</p> <p>Art. 3.5 - Monetizzazione delle aree di cessione</p>
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	<p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI</p> <p>CAPO VI - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI</p> <p>Art. 21.1 - Comunicazione di inizio lavori</p> <p>Art. 21.6 - Varianti essenziali, varianti minori in corso d'opera, comunicazione di fine lavori e certificato di agibilità</p> <p>Art. 21.13 - Elenco dei tecnici verificatori</p>
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	<p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI</p> <p>CAPO VI - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI</p> <p>Art. 21.2 - Punti fissi di linea e di livello</p> <p>Art. 21.4 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità</p> <p>Art. 21.5 - Ritrovamenti archeologici</p> <p>Art. 21.14 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni</p>
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	<p>Parte II - TITOLO II NORME PER LA QUALITÀ URBANA</p> <p>Art. 13.19 - Sottotetti</p> <p>TITOLO IV REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE</p> <p>Art. 22.1 - Oggetto e contenuti</p>
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	<p>Parte II - TITOLO II NORME PER LA QUALITÀ URBANA</p> <p>Art. 13.10 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali</p> <p>Art. 13.13 - Occupazione di suolo pubblico</p> <p>Art. 13.21 - Numeri civici</p> <p>Art. 13.22 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici</p> <p>Art. 13.25 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private</p> <p>Parte I - TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</p> <p>Art. 3.1 - Definizione di dotazioni territoriali</p> <p>Art.3.2 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali</p> <p>Art. 3.3 - Standard di dotazioni territoriali - quantificazione</p> <p>Art. 3.6 - Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi</p>

	<p>CAPITOLO I - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (DTU)</p> <p>Art. 4.1 - Requisiti minimi di dotazioni infrastrutturali per l'urbanizzazione degli insediamenti</p> <p>Art. 4.2 - Viabilità pubblica</p> <p>Art. 4.4 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti</p> <p>Art. 4.5 - Rete pedonale e ciclabile</p> <p>CAPITOLO II - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (DTC)</p> <p>Art.5.1 - Requisiti minimi di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi</p> <p>Art. 5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi</p> <p>Art. 5.3 - Aree per attrezzature tecniche</p>
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	<p>Parte I - TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</p> <p>CAPO III - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DTE)</p> <p>Art.6.1 - Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo</p> <p>Art. 6.2 - Requisiti delle essenze arboree</p> <p>Art. 6.3 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA</p>
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	<p>Parte II - TITOLO II NORME PER LA QUALITA' URBANA</p> <p>Art. 13.15 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari</p> <p>Art. 13.24 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti</p>
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	<p>Parte II - TITOLO II NORME PER LA QUALITA' URBANA</p> <p>Art. 13.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni</p> <p>Art. 13.2 - Conservazione degli elementi di pregio</p> <p>Art. 13.3 - Paramenti murari degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento</p> <p>Art. 13.4 - Elementi aggettanti delle facciate</p> <p>Art. 13.5 - Allineamenti</p> <p>Art. 13.8 - Tabelle stradali</p> <p>Art. 13.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi</p> <p>Art. 13.16 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche</p>
Capo VI - Elementi costruttivi	<p>Parte II - TITOLO II NORME PER LA QUALITA' URBANA</p> <p>Art. 13.6 - Coperture, canali di gronda, pluviali</p> <p>Art. 13.7 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico</p> <p>Art.13.11 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini</p> <p>Art. 13.12 - Recinzioni e cancelli</p>
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	<p>Parte II - TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI</p> <p>CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</p> <p>CAPO VI - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI</p> <p>Art. 21.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere</p> <p>Art. 21.13 - Elenco dei tecnici verificatori</p>

	TITOLO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE Art.23.1 - Sanzioni
TITOLO V – NORME TRANSITORIE	Parte II - TITOLO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE Art. 23.2 - Entrata in vigore Art. 23.3 - Norme transitorie Art. 23.4 - Modelli di riferimento e fac-simili

INDICE

PARTE PRIMA	8
NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC	8
TITOLO I RIFERIMENTI GENERALI	8
Art.1.1 - Riferimenti legislativi del RUE.....	8
Art.1.2 - Contenuti del RUE	8
Art.1.3 - Elaborati costitutivi del RUE	9
Art.1.4 - Validità ed efficacia del RUE	9
Art.1.5 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	10
Art.1.6 - Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali	11
Art.1.7 - Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	11
TITOLO II TUTELA DEL TERRITORIO	12
Art.2.1 - Tutela dell'integrità fisica, culturale, paesistica ed ambientale del territorio	12
Art.2.2 Promozione del risparmio energetico.....	12
TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	15
Art.3.1 - Definizione di dotazioni territoriali	15
Art.3.2 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	16
Art.3.3 - Standard di dotazioni territoriali - quantificazione.....	17
Art.3.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione	19
Art.3.5 - Monetizzazione delle aree di cessione	20
Art.3.6 - Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi	21
CAPO I – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (DTU)	23
Art.4.1 – Requisiti minimi di dotazioni infrastrutturali per l'urbanizzazione degli insediamenti	23
Art.4.2 - Viabilità pubblica	23
Art.4.3 – Viabilità urbana privata- Abrogato.....	23
Art.4.4 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti	24
Art.4.5 - Rete pedonale e ciclabile	24
CAPO II – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (DTC).....	25
Art.5.1 – Requisiti minimi di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi	25
Art.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi	25
Art.5.3 - Aree per attrezzature tecniche	26
CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DTE)	27
Art.6.1 – Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo.....	27
Art.6.2 – Requisiti delle essenze arboree	27
Art.6.3 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA.....	27
TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC	29
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	29
Art.7.1 – Disposizioni generali.....	29
Art.7.2 – Categorie di tutela, finalità e modalità di intervento	29
Art.7.2.1 - Categoria 1 Per Centro storico - Restauro scientifico (RS).....	30
Art.7.2.2 - Categoria 2 Per Centro storico - Restauro e risanamento conservativo (RC)	30

Art.7.2.3 - Categoria 3 Per Centro storico - Ristrutturazione edilizia (RE)	30
Sezione I - Disciplina del Centro Storico.....	31
Art.7.3 – Ambito del Centro Storico	31
Art.7.4 – Unità di intervento e modalità di attuazione	31
Art.7.4.1 – Unità minime di intervento	31
Art.7.4.2 – Modalità di attuazione degli interventi.....	32
Art.7.5 – Destinazioni d’uso	33
Art.7.6 – Interventi di Ristrutturazione urbanistica	33
Art.7.7 –Interventi di valorizzazione degli spazi pubblici	34
Art. 7.7.1. Spazi scoperti e aree a verde	34
Art. 7.7.2. Uso degli spazi pubblici nel centro storico	34
Sezione II - Disciplina dei nuclei rurali.....	35
Art. 7.8 - Nuclei rurali di antico insediamento	35
Art.7.8.1 – Modalità di attuazione degli interventi.....	35
Art.7.8.2 – Destinazioni d’uso	37
Sezione III - Edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale e interventi nel centro storico	38
Art.7.9 - Edifici di valore storico architettonico – beni culturali	38
Art.7.10 – Edifici di valore storico culturale e testimoniale	38
Art.7.11 - Criteri di intervento sugli edifici tutelati e loro pertinenze e per edifici nel centro storico	39
CAPO II – TERRITORIO URBANIZZATO.....	44
Art.8.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti urbani consolidati AC.....	44
Art.8.2 – Ambiti urbani saturi AC1	44
Art.8.3 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati AC2	45
Art.8.4 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi in corso di attuazione AC*. 49	
Art.8.5 - Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC3	49
Art.8.6 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART* (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)	51
Art.8.7 – Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati 52	
CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE	54
Art.9.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti per nuovi insediamenti	54
Art.9.2 – Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente ANC (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC).....	54
Art.9.3 – Ambiti per i nuovi insediamenti AN (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)	54
CAPO IV – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	56
Art.10.1 - Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale APC.....	56
Art.10.2 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1.....	56
Art.10.3 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC*	58
Art.10.4 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2	59
Art.10.5 – Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APC**	60

Art.10.6 - Ambito produttivo di rilievo sovracomunale APS - Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)	60
Art.10.7 - Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti produttivi consolidati	60
CAPO V – TERRITORIO RURALE	62
Sezione I - Disposizioni generali ed interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole	62
Art.11.1 - Partizione del territorio rurale.....	62
Art.11.1.1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	62
Art.11.1.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	64
Art.11.1.3 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale	66
Art.11.2 - Campagna parco	68
Art.11.3 - Riqualificazione paesistica del territorio rurale mediante delocalizzazione di diritti edificatori acquisiti consolidati.....	68
Art.11.4 - Disciplina degli interventi edilizi ammessi ad avvenuta cessazione dell'utilizzo agricolo dei fabbricati.....	70
Sezione II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale	71
Art.11.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia per il recupero ad usi extra agricoli	71
Art.11.6 - Edifici e complessi rurali a funzione extra agricola "R"	74
Art.11.7 - Edifici d'uso produttivo extra agricolo non compatibili "P"	76
Art.11.8 - Edifici e complessi rurali adibiti ad attività extra agricole compatibili "E" ..	77
Art.11.9 - Edifici e complessi rurali d'uso agricolo	78
Sezione III - Insediamenti esistenti in territorio rurale	81
Art.11.10 - Aree residenziali connesse ai nuclei di antico insediamento	81
Art.11.11 - Aree residenziali a verde privato in territorio rurale.....	82
Art.11.12 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale.....	84
Art.11.13 - Perimetro aree in zona "frantoio inerti naturali" esistente	85
Art.11.14 - Aree per allevamenti suinicoli di tipo industriale	87
Art.11.15 - Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli insediamenti esistenti in territorio rurale.....	87
PARTE SECONDA.....	88
NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE	88
TITOLO I USI URBANISTICI DEL TERRITORIO.....	88
Art.12.1 - Indice degli usi.....	88
Art.12.2 - Uso A1 - Abitazione agricola	90
Art.12.3 - Uso A2 - Servizi agricoli	90
Art.12.4 - Uso A3 - Allevamento aziendale	91
Art.12.5 - Uso A4.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	92
Art.12.5 BIS - Uso A4.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	93
Art.12.6 - Uso A5 - Serre fisse.....	94
Art.12.7 - Uso A6 - Attività agrituristiche	95

Art.12.8 - Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, in aziende agricole prive di titolo IAP	96
Art.12.9 - Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato.....	96
Art.12.10 - Uso C2 - Media o grande struttura di vendita	97
Art.12.11 - Uso C3 - Centro commerciale.....	98
Art.12.12 - Uso C4 - Esercizio pubblico.....	98
Art.12.13 - Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	99
Art.12.14 - Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza.....	100
Art.12.15 - Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni.....	101
Art.12.16 - Uso C8.1 - Distribuzione di carburanti.....	101
Art.12.17 - Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	102
Art.12.18 - Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali	102
Art.12.19 - Uso D3 - Attività direzionali	103
Art.12.20 - Uso N1 - Allevamento industriale.....	103
Art.12.21 - Uso N2.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale	104
Art.12.21 BIS - Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale.....	105
Art.12.22 - Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi	106
Art.12.23 - Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole	106
Art.12.24 - Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica.....	107
Art.12.25 - Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale.....	108
Art.12.26 - Uso N7 - Turismo rurale	108
Art.12.27 - Uso N8 - Attività florovivaistiche.....	109
Art.12.28 - Uso P1 - Artigianato produttivo	110
Art.12.29 - Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza	111
Art.12.30 - Uso P3 - Industria manifatturiera	111
Art.12.31 - Uso P4.1 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti speciali non pericolosi.....	112
Art.12.31 BIS - Uso P4.2 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti speciali pericolosi.....	113
Art.12.32 - Uso P5 - Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi.....	113
Art.12.33 - Uso R1 - Residenza ed accessori.....	114
Art.12.34 - Uso R2 - Residenza collettiva	114
Art.12.35 - Uso S1 - Pubblica amministrazione	115
Art.12.36 - Uso S2 - Istruzione.....	115
Art.12.37 - Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali	116
Art.12.38 - Uso S4 - Organizzazioni associative	116
Art.12.39 - Uso S5 - Organizzazione del culto religioso	117
Art.12.40 - Uso S6 - Attività ricreative e culturali.....	117
Art.12.41 - Uso S7 - Attività sportive	117
Art.12.42 - Uso S8 - Difesa e protezione civile.....	118
Art.12.43 - Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici	118
Art.12.44 - Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni	119

Art.12.45 – Uso S11 - Attrezzature cimiteriali	119
Art.12.46 – Uso S12 - Attrezzature per la mobilità.....	119
Art.12.47 – Uso S13 - Fruizione del verde	119
Art.12.48 – Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all’aperto	120
Art.12.49 – Uso S15 - Parcheggio pubblico	120
Art.12.50 – Uso T1 - Albergo	120
Art.12.51 – Uso T2 - Residenza turistica alberghiera.....	121
Art.12.52 – Uso T3 - Ostello	122
Art.12.53 – Uso T4 – Campeggio e Villaggio turistico	122
Art.12.54 – Uso T5 - Aree attrezzate di sosta temporanea.....	123
Art.12.55 – Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato.....	123
Art.12.56 – Uso T7 - Attività sportive ricreative all’aperto.....	124
Art.12.57 – Uso Z1 - Usi in atto	124
Art.12.58 - Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	124
Art.12.59 – Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza	124
Art.12.60 – Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali	125
TITOLO II NORME PER LA QUALITA' URBANA.....	133
Art.13.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	133
Art.13.2 - Conservazione degli elementi di pregio.....	133
Art.13.3 - Paramenti murari degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento	134
Art.13.4 – Elementi aggettanti delle facciate.....	134
Art.13.5 – Allineamenti	134
Art.13.6 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	134
Art.13.7 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico	135
Art.13.8 - Tabelle stradali.....	135
Art.13.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, tendoni, arredi esterni	135
Art.13.10 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali	135
Art.13.11 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	135
Art.13.12 - Recinzioni	135
Art.13.13 - Occupazione di suolo pubblico	136
Art.13.14 – – Realizzazione di “dehor”, chioschi, edicole e simili.....	136
Art.13.15 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari	138
Art.13.16 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche.....	138
Art.13.17 - Ulteriori dotazioni dei fabbricati	139
Art.13.18 – Spazi di passaggio pedonale di uso comune.....	139
Art.13.19 - Sottotetti.....	139
Art.13.20 – Depositi di materiali - Abrogato.....	140
Art.13.21 – Numeri civici.....	140
Art.13.22 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici	140
Art.13.23 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere - Abrogato.....	140
Art.13.24 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti	140
Art.13.25 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private	140

TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI.....	141
CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI	141
Art.14.1 - Competenze, procedure e adempimenti	141
Art.14.2 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive ..	141
Art.14.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	141
Art.14.4 - Documento guida.....	142
Art.14.5 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	142
Art.14.6 - Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	143
CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC	145
Art.15.1 - Interventi disciplinati dal RUE.....	145
Art.15.2 - Modalità di attuazione	145
Art.15.3 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	145
Art.15.4 - Elaborati costitutivi del PUA	146
Art.15.5 - Procedura di approvazione e validità del PUA.....	149
Art.15.6 - Intervento Edilizio Unitario (Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis DPR.380/2001 e s.mi.).....	150
Art.15.7 - Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (P.R.A.).....	151
Art.15.8 - Attuazione edilizia diretta	152
Art.15.9 - Attività edilizia libera.....	153
CAPO III - VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO.....	154
Art.16.1 - Valutazione preventiva	154
Art.16.2 - Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva	154
CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	155
Sezione I - Disposizioni generali.....	155
Art.17.1 - Titoli abilitativi	155
Art.17.2 - Soggetti aventi titolo	155
Art.17.3 - Opere pubbliche di competenza comunale	156
Art.17.4 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad Accordi di Programma	156
Sezione II - Titoli abilitativi	157
Art.18.1 - Interventi soggetti a titoli abilitativi, procedimenti amministrativi e relativa disciplina	157
Art.19.1 - Elaborati di progetto per interventi su edifici e/o aree con vincolo di tutela	157
Art.19.3 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali.....	158
Art.19.4 - Elaborati di progetto per interventi su edifici od aree con vincolo di tutela - Abrogato.....	158
Art.19.5 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali - Abrogato.....	158
Art.19.6 - Istruttoria - Abrogato.....	158
Art.19.7 - Controllo sulle opere eseguite con Permesso di Costruire - Abrogato	158
Art.19.8 - Abrogato	158
Art.19.9 - Abrogato	158
Art.19.10 - Efficacia del Permesso di Costruire - Abrogato	158
Art.19.11 - Abrogato	159
Art.19.12 - Decadenza - Abrogato	159

Art.19.13 - Permesso di Costruire convenzionato - Abrogato.....	159
Art.19.14 - Permesso di Costruire in deroga - Abrogato.....	159
Art.19.15 - Permesso di Costruire in sanatoria - Abrogato	159
Art.19.16 - Sanatoria e Permesso di Costruire - Abrogato.....	159
Art.19.17 - Pubblicità e accesso - Abrogato	159
Art.19.18 - Volturazione - Abrogato.....	159
Art.19.19 - Riesame del Permesso di Costruire e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Abrogato.....	159
Art.19.20 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio- Abrogato.....	159
Art.19.21 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	159
CAPO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	160
Art.20.1 - Contributo di costruzione.....	160
CAPO VI - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI	160
Art.21.1 - Comunicazione di inizio lavori	160
Art.21.2 - Punti fissi di linea e di livello.....	160
Art.21.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	160
Art.21.4 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	160
Art.21.5 - Ritrovamenti archeologici	161
Art.21.6 - Varianti essenziali, varianti minori in corso d'opera, comunicazione di fine lavori e certificato di agibilità.....	161
Art.21.7 - Varianti essenziali - Abrogato	162
Art.21.8 - Varianti minori in corso d'opera - Abrogato.....	162
Art.21.9 - Comunicazione di fine lavori - Abrogato	162
Art.21.10 - Abrogato	162
Art.21.11 - Certificato di conformità edilizia e agibilità - Abrogato	162
Art.21.12 - Abrogato	162
Art.21.13 - Elenco dei tecnici verificatori.....	162
Art.21.14 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni.....	162
TITOLO IV REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	163
Art.22.1 - Oggetto e contenuti.....	163
TITOLO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	164
Art.23.1 - Sanzioni	164
Art.23.2 - Entrata in vigore	164
Art.23.3 - Norme transitorie	164
Art.23.4 - Modelli di riferimento e fac-simili	167

ALLEGATO C –SCHEDE Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo

ALLEGATO D -Definizioni

ALLEGATO F –Piano del Colore

PARTE PRIMA

NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC

TITOLO I RIFERIMENTI GENERALI

Art.1.1 - Riferimenti legislativi del RUE

1. Il Regolamento Urbanistico e Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. n. 20/2000 s.m.i., della L.R. 15/2013 e s.m.i., L.R. 23/2004 e s.m.i. e disposizioni normative collegate e disciplina, attraverso le presenti norme e la cartografia allegata, l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale ed in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale.

Art.1.2 - Contenuti del RUE

1. Il RUE in particolare disciplina gli interventi edilizi diretti negli ambiti definiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e specificatamente:

- le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati AC (AC1, AC2, AC3, AC*), negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati APC (APC1, APC2, APC*);
- le trasformazioni nel territorio rurale, sia sul patrimonio edilizio esistente sia per interventi di nuova costruzione, anche se soggetti a strumento urbanistico preventivo;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema insediativo storico (centri storici, nuclei rurali di antico insediamento, edifici di valore storico, architettonico, beni culturali ed edifici di valore storico, culturale e testimoniale);
- le trasformazioni ammesse negli ambiti soggetti a POC (ambiti ANC, AN, ART*, ART**, APC**, APS) al di fuori della programmazione del POC. 2. Il RUE contiene:
 - la definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi e dei relativi metodi di calcolo;
 - le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
 - i riferimenti procedurali per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, per le verifiche in corso d'opera ed a conclusione dei lavori, la disciplina generale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; la disciplina generale delle modalità di reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali di concorso dei privati, le modalità generali di applicazione e di calcolo delle monetizzazioni delle stesse dotazioni territoriali;
 - La disciplina della realizzazione e manutenzione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
 - la definizione dei requisiti tecnici prestazionali delle opere edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio, ai fini anche della verifica della loro sostenibilità ambientale.

3. Le presenti norme si applicano anche, in via generale, per gli interventi pianificati attraverso POC e PUA conseguenti, in quanto disposizioni di ordine generale per la funzionalità degli interventi edilizi e per la tutela del territorio, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC e del PUA stessi nei limiti di propria competenza.

4. Le disposizioni del presente RUE sono integrate dalle norme di altri specifici piani o di altri regolamenti esistenti o di successiva approvazione emanazione e specificazione, tra i quali:

- il Piano del colore, che disciplina l'assetto cromatico dei fronti degli edifici. I contenuti del Piano del Colore possono essere disattesi solo all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (R1).

5. Gli interventi connessi a PUA vigenti e/o adottati entro il 27 gennaio 2014 e quelli per i quali sia stato presentato, entro tale data, il titolo abilitativo (o la relativa domanda di rilascio), continuano a fare riferimento al RUE vigente a tale data.

Art.1.3 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Sono elaborati costitutivi del RUE i seguenti:
 - a) Norme di Attuazione
 - Parte 1 "Norme urbanistiche edilizie in attuazione del PSC" comprendente i seguenti Titoli:
 - I. Riferimenti generali
 - II. Tutela del territorio
 - III. Sistema delle dotazioni territoriali
 - IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
 - Parte 2 "Norme regolamentari edilizie", comprendente i seguenti Titoli:
 - I. Usi urbanistici del territorio
 - II. Norme per la qualità urbana
 - III. Procedimenti edilizi
 - IV. Requisiti tecnici delle opere edilizie
 - V. Sanzioni e disposizioni transitorie
 - Allegati:
 - C - Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (schede)
 - D - Definizioni
 - E - Regolamenti e Norme Integrative
 - F - Piano del Colore.
 - b) Tavole
 - Tavole 1 'Territorio comunale, rappresentate alla scala 1:5.000
 - Tavola 2 'Centro Storico', rappresentata alla scala 1:1.000
 - Schede 'Nuclei rurali di antico insediamento', rappresentate alla scala 1:2.000
 - c) Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS.
2. L' allegato D è aggiornato con Determina dirigenziale qualora si determini la necessità di adeguamento per sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni normative nazionali o regionali, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.
3. Gli elaborati riguardanti i Regolamenti e Norme integrative (allegato E) verranno redatti ed approvati con le procedure di approvazione del RUE, Sono aggiornati con Determina dirigenziale qualora si determini la necessità di adeguamento per sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni normative nazionali o regionali, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

Art.1.4 – Validità ed efficacia del RUE

1. Le norme del RUE integrano le norme del PSC formando con esse un testo integrato, che costituisce il riferimento, unitamente al POC, della disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Il RUE è redatto in conformità alle prescrizioni, direttive ed indirizzi dettati dal PSC; in caso di non conformità del RUE a disposizioni normative o cartografiche del PSC, le disposizioni di PSC devono intendersi comunque prevalenti.
2. Gli strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) costituiscono l'unico parametro di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica di ogni intervento, diretto o di pianificazione attuativa, di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati).

La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dallo strumento urbanistico stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie dello strumento urbanistico non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

3. Dalla data di entrata in vigore, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili presenti sull'intero territorio comunale.
4. A decorrere dalla data di adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale sospende, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.20/2000 e per i tempi in esso definiti, ogni determinazione in merito:
 - alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del presente RUE o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - alla approvazione di strumenti sott'ordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE.

Al fine di garantire una corretta applicazione delle misure di salvaguardia, si precisa che dalla data di adozione del RUE ogni intervento di trasformazione del territorio (intervento diretto o soggetto a strumento urbanistico preventivo) per poter essere autorizzato o approvato, dovrà rispettare integralmente tutte le disposizioni, sia cartografiche che normative, del presente RUE.

5. Parimenti l'Amministrazione Comunale notifica al soggetto che ha presentato titolo edilizio, la necessità di acquisire la documentazione integrativa atta a verificare l'integrale rispetto del RUE adottato. Qualora gli interventi previsti risultino non rispettare integralmente il RUE adottato, si provvederà a sospendere i procedimenti in corso fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del RUE.
6. Tutti i Permessi di Costruire già rilasciati e tutte le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività già divenute efficaci alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le disposizioni dello strumento adottato, mantengono la loro validità, purché i lavori siano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti in corso d'opera non essenziali a tali titoli abilitativi già rilasciati. Il RUE non si applica ai titoli edilizi presentati prima della sua adozione, purché a seguito del rilascio del Permesso o della efficacia della (S.C.I.A.), i lavori siano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica per l'attuazione dei Piani attuativi (P.P., C.D., P.U.A.) già in corso di attuazione al momento dell'adozione dello stesso RUE.

Art.1.5 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare il presente RUE dalla data di entrata in vigore sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 28 gennaio 1976 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità.

Art.1.6 – Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano le disposizioni contenute negli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, purché non in contrasto con le presenti norme che si intendono prevalenti.
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) definitivamente approvati e/o convenzionati alla data di adozione del RUE, in corso di esecuzione o già completati, mantengono la loro efficacia e rimangono a tutti gli effetti in vigore per la durata prevista per la loro attuazione dagli atti di approvazione, dalla convezione edilizia o dalla legislazione vigente in materia.
Per detti Piani Urbanistici Attuativi, entro i termini di validità del piano, possono essere richieste varianti non essenziali che ineriscano esclusivamente all'assetto interno e che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree per dotazioni territoriali (standard) dello strumento approvato che verranno redatte ed approvate in conformità alle norme del precedente PRG senza integrale applicazione del RUE.

Art.1.7 – Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se risultano rispettate tutte le seguenti condizioni:
 - l'intervento sia previsto dal POC, oppure sia compreso nella casistica di interventi edilizi attuabili sulla base del RUE al di fuori della programmazione del POC;
 - il progetto sia redatto in conformità a disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti nel PSC e nel RUE e, ove previsto, nel POC;
 - l'area oggetto di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nella consistenza e nei termini previsti all'art.4.1 seguente. Qualora tali opere non siano presenti o siano presenti solo in parte, il titolare deve provvedere alla loro esecuzione contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio; l'impegno è formalmente sancito in una convenzione o atto d'obbligo. In alternativa deve sussistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è richiesta inoltre l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che contenga la definizione dell'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo e la stipula della relativa convenzione .
3. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente RUE non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente RUE o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo ulteriori specifiche norme d'ambito.

TITOLO II TUTELA DEL TERRITORIO

Art.2.1 - Tutela dell'integrità fisica, culturale, paesistica ed ambientale del territorio

1. Il PSC riporta nella Carta Unica del Territorio – Tavola dei Vincoli l'individuazione degli elementi che determinano vincoli e tutele sulle aree ed immobili da essi interessati, relativamente ad elementi naturali e paesaggistici, a risorse idriche, assetto idrogeologico e stabilità dei versanti e ad elementi di interesse storico e archeologico.
2. Per quanto riguarda indirizzi, direttive e prescrizioni relative alle aree ed immobili individuati dalla Tavola dei Vincoli si fa riferimento al Titolo VII delle norme del PSC. Ogni possibilità di intervento edilizio ammissibile ai sensi del RUE è attuabile nel pieno rispetto delle disposizioni di tutela del PSC sopra elencate.
3. Con riferimento al Sistema Insediativo Storico, nelle Tavole del RUE sono individuati, quali ulteriori elementi oggetto di tutela, gli edifici di pregio storico, culturale e testimoniale; trattandosi di un contenuto proprio del RUE, eventuali variazioni o aggiornamenti concernenti tali elementi costituiscono varianti al RUE.
Le disposizioni generali inerenti il Sistema Insediativo Storico, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, sono disciplinate dal successivo Titolo IV - Capo I, in coerenza con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione definiti dal PSC.
4. A salvaguardia e tutela del territorio rurale esistente, il presente RUE non può introdurre ulteriori classificazioni, in aree appartenenti agli "Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale", con destinazioni che consentano l'edificazione di nuovi fabbricati avulsi dall'attività agricola. Resta pertanto vietato, l'inserimento, in tali ambiti di:
 - nuove Aree residenziali connesse ai nuclei di antico insediamento (art.11.10);
 - nuove Aree residenziali a verde privato in territorio rurale (art.11.11);
 - nuove Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale (art.11.12);
 - nuove Aree edificabili a volumetria definita (art.11.10 comma 5 - art.11.11 comma 5).
5. Per gli interventi trasformativi che comportino una riduzione della superficie permeabile rispetto allo stato di fatto, da attuarsi nelle aree che dalla variante parziale al RUE 2019 hanno ottenuto un potenziamento della capacità edificatoria e che sono identificate con specifica grafia puntuale, dovrà essere garantita l'invarianza idraulica dell'area di intervento.

Art.2.2 Promozione del risparmio energetico

1. Il RUE persegue il miglioramento dell'efficienza energetica e l'innovazione tecnologica del patrimonio edilizio sul territorio comunale, promuovendo soluzioni tecniche volte alla riduzione dei consumi energetici e all'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, sia per le nuove costruzioni, sia per il patrimonio edilizio esistente.
2. Gli interventi edilizi da attuarsi sul territorio comunale devono ottemperare alle disposizioni di legge in materia di risparmio energetico e assolvere ai requisiti prestazionali obbligatori in base alla normativa vigente.
3. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica potranno beneficiare di incentivi premianti il conseguimento di prestazioni energetiche degli edifici superiori a quelle previste dalla normativa vigente. Essi potranno essere costituiti da un incremento volumetrico oppure da una riduzione del costo di costruzione, come specificato nei commi successivi.
4. Gli incentivi premianti volumetrici di cui al comma 3, applicabili unicamente all'interno del Territorio urbanizzato o del territorio urbanizzabile come individuati dal PSC, sono assegnati come incremento percentuale della capacità edificatoria dell'area oggetto di intervento assegnata dallo strumento urbanistico oppure della Superficie utile legittimata di eventuali edifici esistenti, secondo i seguenti criteri (non cumulabili):
 - a) per edifici di nuova costruzione:

- I. edificio ad energia quasi zero (ovvero rispondente allo standard NZEB): premio di Superficie utile del 15% della SU massima consentita;
 - II. edificio di classe energetica A (secondo la classificazione energetica adottata dalla Regione Emilia-Romagna): premio di Superficie utile del 10% della SU massima consentita;
 - III. impiego di tecniche in grado di ridurre i consumi energetici dell'edificio a livelli comunque maggiori rispetto a quanto prescritto dalla vigente normativa in materia: premio di Superficie utile del 3% della SU massima consentita;
- b) per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti:
- I. edificio ad energia quasi zero (ovvero rispondente allo standard NZEB): premio di Superficie utile del 20% della SU massima consentita;
 - II. edificio di classe energetica A (secondo la classificazione energetica adottata dalla Regione Emilia-Romagna): premio di Superficie utile del 15% della SU massima consentita;
 - III. impiego di tecniche in grado di ridurre i consumi energetici dell'edificio a livelli comunque maggiori rispetto a quanto prescritto dalla vigente normativa in materia: premio di Superficie utile del 3% della SU massima consentita;
- c) per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti:
- I. edificio ad energia quasi zero (ovvero rispondente allo standard NZEB), ove l'edificio esistente ne possieda già le caratteristiche: premio di Superficie utile del 20% della SU massima consentita;
 - II. edificio di classe energetica A (secondo la classificazione energetica adottata dalla Regione Emilia-Romagna), ove l'edificio esistente appartenga ad una classe energetica inferiore: premio di Superficie utile del 15% della SU massima consentita;
 - III. edificio di classe energetica B (secondo la classificazione energetica adottata dalla Regione Emilia-Romagna), ove l'edificio esistente appartenga ad una classe energetica inferiore: premio di Superficie utile del 10% della SU massima consentita;
 - IV. miglioramento dell'edificio esistente di almeno una classe energetica rispetto all'esistente: premio di Superficie utile del 5% della SU massima consentita;
5. Gli incentivi premianti volumetrici non potranno, in ogni caso, determinare il superamento delle altezze medie previste negli ambiti dal PSC/POC o dal RUE, e non potranno consentire nuove tipologie di intervento non ammesse.
6. Nell'intero territorio comunale, in alternativa agli incentivi premianti volumetrici di cui al comma 4, si potrà accedere ad incentivi premianti economici, in termini di riduzione percentuale del contributo di costruzione, che saranno puntualmente definiti in recepimento delle specifiche indicazioni normative regionali.
7. L'incentivo di cui al comma 3 può essere sfruttato in sede di presentazione di SCIA o in sede di richiesta di titolo edilizio, sulla base della documentazione progettuale presentata con necessario riferimento alla relazione tecnica ex art. 28 L. 10/1991; il riscontro del raggiungimento dei livelli di prestazione energetica previsti deve essere dimostrato nell'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) o documento equivalente previsto dalla normativa vigente in materia.
8. In caso di inadempienza totale o parziale rispetto a quanto dichiarato nella documentazione progettuale, l'eventuale esubero del parametro della Superficie utile realizzata rispetto all'indice massimo fissato nei diversi ambiti dal PSC/POC o dal RUE, derivante dal mancato raggiungimento dei livelli di prestazione energetica previsti dal presente articolo, comporta

l'applicazione delle misure sanzionatorie stabilite dalla vigente normativa in materia di vigilanza edilizia.

TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art.3.1 - Definizione di dotazioni territoriali

1. Costituiscono dotazioni territoriali le seguenti:
 - a) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (DTU)
 - b) le attrezzature e spazi collettivi (DTC)
 - c) le dotazioni ecologiche e ambientali (DTE).
2. Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (DTU) le seguenti:
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
 - g) i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.
3. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (DTC) quelli attinenti:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento;
 - i) i servizi cimiteriali.
4. Costituiscono dotazioni ecologiche e ambientali (DTE) le seguenti:
 - a) le misure di tutela e risanamento dell'aria e, in particolare, le aree e le fasce di masse arboree interposte tra aree produttive o viabilità di grande traffico e residenza o ricettori sensibili;
 - b) le misure di tutela e risanamento dell'acqua e, in particolare, negli interventi industriali i sistemi per la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia;
 - c) le misure di gestione integrata del ciclo idrico e, in particolare, la realizzazione di reti duali ai fini del recupero delle acque meteoriche per il reimpiego nei servizi sanitari, a fini irrigui o come acque di lavaggio;
 - d) le misure atte alla riduzione dell'inquinamento acustico e, in particolare, l'impianto di elementi vegetazionali o manufatti e l'adozione di tecniche e materiali atti a ridurre l'immissione sonora negli ambienti costruiti;
 - e) le misure atte alla riduzione dell'esposizione all'inquinamento elettromagnetico e, in particolare, gli interventi di spostamento o interrimento di linee AT e MT ai fini del rispetto degli obiettivi di qualità definiti dal PSC;
 - f) le misure necessarie al mantenimento della permeabilità dei suoli e alla ricarica delle falde e, in particolare, i dispositivi per il recupero delle acque meteoriche con reimmissione in falda,
 - g) le misure finalizzate alla manutenzione ambientale e alla realizzazione di reti ecologiche;

- h) le misure finalizzate al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- i) le misure finalizzate alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Art.3.2 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. Ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica comporta l'onere per il soggetto attuatore di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, come previsto dall'art.A-26 della L.R. n.20/2000, nel rispetto di quanto disposto al presente Titolo III e precisamente:
 - a) il soggetto attuatore deve provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (DTU - DTC) di cui al precedente art.3.1, comma 1, lettere a) e b) nella quantità e qualità stabilita nella progettazione da redigersi nel rispetto delle presenti norme di RUE, oltre che della normativa vigente;
 - b) il soggetto attuatore deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (DTU), ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi;
 - c) il soggetto attuatore deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali (DTE - art.3.1, comma 4), secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.);
 - d) il soggetto attuatore ha l'onere di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Gli oneri di cui al precedente comma 1 competono al soggetto attuatore per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia o urbanistica che comporta un aumento di carico urbanistico. Gli oneri di concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali sono definiti in base ai criteri ed alle disposizioni di seguito stabilite.
3. Per gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti a POC, gli oneri sono assunti dal soggetto attuatore direttamente all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, anche eventualmente a mezzo di Atto Unilaterale d'Obbligo.
Il soggetto attuatore concorre alla realizzazione delle dotazioni territoriali come di seguito specificato:
 - DTU (art.3.1, comma 2) - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
 - Eventuale adeguamento delle dotazioni infrastrutturali per l'insediamento, come da disposizioni di cui all'art.4.1 che segue.
 - Realizzazione e cessione gratuita al Comune degli spazi di parcheggio pubblico dovuti in relazione all'intervento, nella misura definita dalle norme relative agli usi (Parte seconda, Titolo I delle presenti norme).
 - Corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
 - DTC (art.3.1, comma 3) - attrezzature e spazi collettivi
 - Corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
 - DTE (art.3.1, comma 4) - dotazioni ecologiche ed ambientali

- Realizzazione ove stabilito dagli strumenti urbanistici comunali e/o nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.

Le aree e le opere dovute (DTU e DTC, ad esclusione delle DTE) devono essere individuate nel progetto di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo e devono essere reperite nell'ambito del lotto di intervento o possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste al successivo art.3.5 delle presenti norme di RUE.

Le aree di cessione (DTU e DTC) vengono cedute al comune senza alcuna potenzialità edificatoria che permane al cedente. Dette aree di cessione non rilevano ai fini della applicazione e del rispetto delle distanze minime dal confine di proprietà.

4. Per gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica soggetti a POC e da attuarsi tramite PUA, gli oneri sono assunti dal soggetto attuatore all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Il soggetto attuatore concorre alla realizzazione delle dotazioni territoriali come di seguito specificato:

- DTU (art.3.1, comma 2) - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
 - Di norma completa realizzazione, reperimento e gratuita cessione al Comune delle dotazioni infrastrutturali per l'insediamento come da disposizioni di cui all'art.4.1 che segue.
 - Realizzazione e cessione gratuita al Comune degli spazi di parcheggio pubblico dovuti in relazione all'intervento, nella misura definita dalle norme relative agli usi (Parte seconda, Titolo I delle presenti norme).
 - Eventuale corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
- DTC (art.3.1, comma 3) - attrezzature e spazi collettivi
 - Reperimento e gratuita cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi come da disposizioni di cui all'art.5.1 che segue.
 - Eventuale realizzazione, in tutto o in parte, delle attrezzature e spazi collettivi.
 - Corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
- DTE (art.3.1, comma 4) - dotazioni ecologico ambientali
 - Realizzazione secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.

Le aree e le opere dovute devono essere individuate nel progetto di PUA e devono essere reperite generalmente nell'ambito del comparto edificatorio oggetto degli interventi di trasformazione; di norma le aree e le opere dovute non sono monetizzabili.

Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC ed il PUA possono motivatamente stabilire che gli interessati assolvano agli obblighi dovuti anche attraverso il reperimento e la cessione di aree e/o realizzazione di opere collocate al di fuori del comparto edificatorio, in ambiti che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.

Art.3.3 - Standard di dotazioni territoriali - quantificazione

1. Standard di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – DTU (art.A-23 L.R. n.20/2000)

- a) Negli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente RUE, si osservano i seguenti standard:
- spazi per infrastrutture tecniche e tecnologiche (art.3.1, comma 2, lettere a, b, c, d, e, f) come da progetto, da redigersi secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali (art.4.1 seguente), nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi;
 - spazi per parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (art.3.1, comma 2, lettera g) nella misura definita dalle norme del presente RUE relative agli usi (Parte Seconda, Titolo I delle presenti norme) e dalle disposizioni tecniche stabilite all'art.3.6 che segue.
- b) Negli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del POC medesimo, saranno da osservare i seguenti standard:
- spazi per infrastrutture tecniche e tecnologiche (art.3.1, comma 2, lettere a, b, c, d, e, f) come da progetto, da redigersi secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi;
 - spazi per parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (art.3.1, comma 2, lettera g), nella misura definita dalle norme del presente RUE relative agli usi (Parte Seconda, Titolo I delle presenti norme) e dalle disposizioni tecniche stabilite all'art.3.6 che segue.

2. Standard di attrezzature e spazi collettivi – DTC (art.A-24 L.R. n.20/2000)

In riferimento agli obiettivi minimi di dotazioni di aree pubbliche stabiliti dalla L.R. n.20/2000 e ribaditi nell'art.3.8 delle norme del PSC, il RUE definisce le seguenti specifiche in merito allo standard di aree per attrezzature e spazi collettivi (DTC):

- per gli usi attinenti la funzione abitativa - residenziale R: 30 m² per ogni 30 m² di Superficie Utile;
- per gli usi attinenti la funzione commerciale C (eccetto l'uso C6), la funzione direzionale D, le funzioni di servizio S, le funzioni ricettive, turistiche, ludiche T: 100 m² per ogni 100 m² di Superficie Utile (SU);
- per l'uso C6 - commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza, per gli usi attinenti la funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo N, la funzione produttiva di tipo artigianale e industriale P: il 15% della Superficie Territoriale (ST) complessiva.

Pertanto:

- a) Negli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti a POC si osservano gli standard sopra specificati nel caso in cui si determini un aumento del Carico urbanistico (CU); sono fatte salve specifiche previsioni contenute nelle norme d'ambito o nell'Allegato C del presente RUE.
- b) Negli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica soggetti a POC si osservano gli standard sopra specificati, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme contenute nel POC medesimo.

Le quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi così determinate si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti infrastrutturali per l'urbanizzazione fuori terra, e inoltre al netto di aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto (Legge n.447/95, art.4; L.R.

n.15/2001) e di aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (art.10.36, comma 2 delle norme del PSC).

Nel computo delle aree per attrezzature e spazi collettivi possono tuttavia essere conteggiate:

- le aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto se adibite a parcheggi o ad attrezzature sportive;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti se destinate a parcheggi.

L'approvazione del PUA costituisce accettazione del progetto di sistemazione e delle relative aree per attrezzature e spazi collettivi.

3. Standard di dotazione ecologica ambientale – DTE (art.A-25 L.R. n.20/2000)

a) Negli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente RUE, si osservano i seguenti standard:

- realizzazione ove stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto delle vigenti normative, di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc...) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.

b) Negli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del POC medesimo, saranno da osservare i seguenti standard:

- realizzazione ove stabilito dalle norme d'ambito del PSC recepite e precisate nel POC, nel rispetto delle vigenti normative, di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.

Art.3.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione

1. Ogni Piano Urbanistico Attuativo (PUA) stabilisce le destinazioni d'uso ammesse ed individua le relative e conseguenti quantità di standard da reperire in forza dell'art.3.3 che precede.

Modifiche al progetto di PUA approvato che comportano modifiche agli usi ammessi, sia che determinino o meno un incremento degli standard, richiedono una variante normativa e/o cartografica al PUA finalizzata al recepimento dei nuovi usi ed al reperimento degli eventuali standard aggiuntivi.

2. Le aree di cessione per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art.3.1, salvo il caso non ne sia prevista la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore e salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici (POC o PUA), devono essere sistemate con manto erboso secondo indicazioni dei competenti uffici comunali.

3. Nelle aree di cessione di cui all'art.3.1, comma 3, lettera f) e nella dotazione di verde pertinente alla viabilità ed ai parcheggi di cui all'art.3.1, comma 2, lettere f) e g) e comma 3, lettera h) la progettazione deve essere finalizzata a facilitare la manutenzione e minimizzarne i relativi costi, secondo le specifiche e le disposizioni impartite dai competenti uffici comunali. Per particolari situazioni ed ubicazioni potranno essere perfezionate convenzioni urbanistiche che prevedano la manutenzione di dette aree a carico delle proprietà del comparto edificatorio.

4. In tutti gli ambiti urbanistici di nuovo impianto o derivanti da precedenti ambiti di nuovo impianto o derivanti da AUO (o da zone urbanistiche di espansione del precedente PRG) classificati non anteriormente alla data del 05/04/1983, la quantità di standard di parcheggio pubblico da reperire, attrezzare e cedere o monetizzare secondo la norma del presente RUE, tiene comunque conto dello standard che è stato già reperito, attrezzato e

ceduto o monetizzato al momento della attuazione del medesimo ambito di nuovo impianto o dell'attuazione dell'AUO.

Art.3.5 - Monetizzazione delle aree di cessione

1. Il RUE, con riferimento a quanto stabilito dall'art.A-26, comma 7 della L.R. n.20/2000, stabilisce i casi in cui, in luogo della cessione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) e della realizzazione delle opere di urbanizzazione (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g) i soggetti attuatori degli interventi possano contribuire alla costituzione ed al mantenimento delle dotazioni territoriali tramite monetizzazione.
2. In caso di intervento edilizio diretto, per le dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) e per le opere di urbanizzazione (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g), dovute ai sensi delle norme di cui agli articoli 3.1, 3.2 e 3.3 che precedono, si acconsente di procedere alla corrispondente monetizzazione:
 - a) nei casi in cui lo standard di aree per attrezzature e spazi collettivi (DTC - art. 3.1, comma 3) risulti non superiore a 200 m² (fatto salvo quanto stabilito nel POC per ogni singolo PUA).
 - b) nei casi in cui lo standard di parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento (DTU - art. 3.1, comma 2, lettera g) risulti non superiore a:
 1. 40 m² derivanti da uso R1 per interventi entro il territorio urbanizzato;
 2. 60 m² derivanti da uso R1 per interventi esterni al territorio urbanizzato;
 3. 80 m² derivanti da tutti gli altri usi (escluso R1), per interventi su qualsiasi ambito.Nel caso in cui lo standard risulti superiore ai limiti sopra indicati e secondo le casistiche relative, è possibile procedere alla monetizzazione parziale fino ad una superficie massima di mq. 40 per il caso 1), mq. 60 per il caso 2) e mq. 80 per il caso 3). Nel caso in cui lo standard risulti inferiore a mq. 12,50 (con esclusione dei casi di creazione nuovo alloggio), in alternativa alla monetizzazione prevista è possibile realizzare e cedere un parcheggio pubblico esteso almeno mq. 12,50 nella forma e disposizione planimetrica che consenta il ricavo di uno stallo di sosta.
Per gli usi non residenziali, è inoltre possibile richiedere la monetizzazione di un'ulteriore quota dello standard di parcheggio pubblico dovuto, rispetto alle quantità sopra indicate, anche fino al suo completo assolvimento, previa presentazione di istanza motivata da parte del soggetto proponente, corredata da apposita relazione tecnica, sulla quale si pronuncerà la Giunta Comunale con propria deliberazione.
 - c) all'interno dell'ambito del Centro Storico e dei nuclei rurali di antico insediamento, senza nessuna limitazione quantitativa;
 - d) nei casi in cui lo standard (DTC o DTU) risulti superiore ai limiti delle lettere a) e b), per intervento posto all'esterno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile, purché distante almeno 250 m dal limite dei suddetti territori, senza possibilità di accorpamento dello standard previsto ad esistenti contigue aree pubbliche aventi la medesima funzione (DTU o DTC).
 - e) nei casi in cui le aree destinate a parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento (DTU) o ad attrezzature e spazi collettivi (DTC), per particolare conformazione del terreno, non siano oggettivamente reperibili per motivi orografici o di distanza del lotto dalla viabilità pubblica;
 - f) nei casi in cui vi sia impossibilità di realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento (DTU) o a attrezzature e spazi collettivi (DTC) in conseguenza di pareri di Enti esterni al Comune.

- g) nei casi in cui vi sia impossibilità di realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento (DTU) o a attrezzature e spazi collettivi (DTC) in conseguenza di pareri dell'ente proprietario della strada compreso il Comune.
3. In caso di intervento edilizio diretto convenzionato (interventi soggetti ad Atto Unilaterale d'Obbligo), per le dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) e per le opere di urbanizzazione (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g), dovute ai sensi delle norme di cui agli articoli 3.1, 3.2 e 3.3 che precedono e nel rispetto delle quantità indicate nelle relative schede, si acconsente di procedere alla corrispondente monetizzazione per interventi posti all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile, previa Deliberazione della Giunta Comunale, anche in deroga a quanto eventualmente previsto dalle suddette schede normative, sulla base di istanza motivata del soggetto proponente corredata da apposita relazione tecnica.
4. La monetizzazione è ammessa, nei limiti di cui ai commi 2 e 3 che precedono, nel caso di interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti a POC o a PUA. Per gli interventi soggetti a POC o a PUA, possono essere previste quote e/o casistiche di monetizzazione diverse da quelle di cui ai commi 2 e 3.
- La monetizzazione non è di norma ammessa negli interventi programmati dal POC, fatto salvo casi particolari specificatamente previsti e motivati dal POC stesso.
- Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.
- I valori di monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) non cedute, e delle conseguenti opere di urbanizzazione non realizzate (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g), vengono determinate dal Comune con Deliberazione di Giunta Comunale.

Art.3.6 - Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
- parcheggi pubblici
 - parcheggi pertinenziali privati
2. Lo stallo di sosta in cessione non può essere inferiore alla superficie di m^2 12,50 ed alle dimensioni minime di m 2,50 x m 5,00 mm
- Per il conteggio del numero degli stalli minimi previsti, nei parcheggi pubblici, la superficie minima prescritta, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, manovra, aiuole, marciapiedi, ecc., non dovrà eccedere di norma il rapporto di 25 m^2 per posto auto.
- Non sono pertanto computabili a standard di parcheggio le aree che eccedono il rapporto di 25 m^2 per posto auto. Per chiarezza si riporta un esempio pratico:
- *Progetto di parcheggio con stalli, aree manovra, marciapiedi, aiuole, ecc. per complessivi 200 m^2 e per n.7 posti auto/stalli di sosta.*
L'area massima computabile per standard di parcheggio risulta pari a: $n.7 \times 25 m^2 = 175 m^2$; per computare la totalità dei 200 m^2 il progetto di parcheggio dovrà realizzare n.8 posti auto/stalli di sosta: $n.8 \times 25 = 200 m^2$
- Qualora l'applicazione dello standard determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in eccesso all'unità più vicina.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso, interrate o fuori terra, anche multi piano. Qualora occorra realizzare parcheggi pertinenziali di uso comune accorpatisi per una capienza di oltre 100 posti auto, si prescrive che siano realizzati in soluzione pluripiano al fine di ridurre l'estensione della superficie impermeabilizzata.
4. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono rispettare i seguenti standard:

- gli spazi di sosta dovranno essere appositamente separati dalla viabilità, con la quale comunicheranno tramite specifici accessi, al fine di garantire una adeguata sicurezza nelle manovre di accesso e di recesso agli stalli; potranno essere realizzati in continuità con la sede stradale solo nelle strade di distribuzione interna secondo e secondo le disposizioni di sicurezza del Codice della Strada;
 - i parcheggi pubblici dovranno essere studiati e realizzati al fine di garantire, ove possibile e secondo le valutazioni dell'Amministrazione, anche una adeguata sistemazione del verde di arredo;
 - ove necessario devono essere realizzati marciapiedi al contorno connessi con i percorsi di mobilità pedonale;
5. Nel caso di parcheggi funzionalmente connessi con l'utilizzazione di strutture pubbliche e di carattere collettivo - sociale, dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano. I parcheggi pertinenziali privati possono essere coperti o scoperti secondo le specifiche disposizioni degli usi del RUE.
- Negli edifici con più di 6 unità immobiliari residenziali è prescritta una dotazione di parcheggio pertinenziale coperto pari al 50% della dotazione minima prevista.
6. Le autorimesse per parcheggi possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
7. Negli interventi edilizi trasformativi o che comunque comportino un aumento o variazione di Carico Urbanistico (CU) devono essere realizzati parcheggi pubblici e pertinenziali privati secondo le quantità prescritte per i diversi usi con le seguenti precisazioni:
- a) negli interventi di ampliamento le quantità di parcheggi prescritte si intendono riferite alla Superficie Utile SU aggiuntiva (o alla Superficie di Vendita SV aggiuntiva) e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto;
 - b) negli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati congiuntamente ad interventi di ampliamento o cambio d'uso con aumento del carico urbanistico di immobili unitari lo standard da assumere va riferito alla rispettiva porzione di immobile ed al rispettivo tipo di intervento secondo la Tabella 12;
 - c) qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse, la quota di standard dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
8. Nel caso di variazione del Carico Urbanistico (CU), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi nella misura minima prescritta; in tal caso è richiesta la realizzazione della quota di parcheggi dovuta in funzione dell'incremento di CU, ovvero la corresponsione della relativa monetizzazione, nei casi e con le modalità previsti dal precedente art.3.5.
9. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora per ragioni connesse alla morfologia del fabbricato, alla sua tipologia e al contesto edilizio nel quale è inserito, non sia possibile reperire la quota di parcheggio di pertinenza nella misura stabilita per gli usi specifici previsti, il soggetto che interviene potrà richiedere di operare la monetizzazione sulla base delle stesse tariffe stabilite per i parcheggi pubblici.

CAPO I – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (DTU)

Art.4.1 – Requisiti minimi di dotazioni infrastrutturali per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Condizione necessaria alla realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è che l'area di intervento sia adeguatamente servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (DTU), come definite all'art.3.1 comma 2.

In particolare gli insediamenti nel territorio urbanizzato devono disporre della possibilità di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas, o la produzione autonoma di energie da fonti rinnovabili;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

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

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

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

Art.4.2 - Viabilità pubblica

1. Il RUE individua le strade pubbliche esistenti nel territorio urbanizzato e negli ambiti specializzati per attività produttive, nonché la principale viabilità pubblica in territorio rurale.
2. Le caratteristiche geometriche e prestazionali delle strade urbane, nonché la loro disciplina d'uso, sono disciplinate dal Piano Urbano della Mobilità (PUM) e dal Regolamento viario del PUM
3. I criteri per assicurare prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale alle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA sono definiti al successivo art.6.3.

Art.4.3 – Viabilità urbana privata- Abrogato

Art.4.4 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti

1. Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante sono regolati dalla normativa vigente in materia.
2. Si osservano inoltre le disposizioni relative all'uso C8.1.

Art.4.5 - Rete pedonale e ciclabile

1. Il RUE individua i principali percorsi ciclo-pedonali esistenti e programmati nel territorio comunale, nonché i percorsi ciclabili di valenza territoriale individuati dal PTCP.
2. Le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile sono stabilite nel Regolamento viario del PUM A meno di diversa specifica disposizione in esso contenuta, si osservano nella realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili le seguenti disposizioni:
 - la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50;
 - la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1 solo in corrispondenza di punti singolari condizionati da edifici o situazioni ambientali preesistenti, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.);
 - in caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, nei punti singolari si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la larghezza minima di m 1,20;
 - i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata;
 - negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
 - le pavimentazioni dei percorsi pedonali e ciclabili devono essere tali da offrire una superficie continua e non sdruciolevole;
 - le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m;
 - le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;
 - nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovranno disporre le opportune segnalazioni, assicurando una adeguata intervisibilità tra il veicolo in manovra e la pista ciclabile.

CAPO II – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (DTC)

Art.5.1 – Requisiti minimi di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti (DTC), come definite all'art.3.1 comma 3, sono individuate graficamente nelle Tavole 1 del RUE; queste insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei Piani Attuativi, nonché quelle che saranno cedute al Comune in applicazione dell'art.3.4, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Gli obiettivi minimi di dotazioni complessive di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono fissati dal PSC ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Queste aree, ad eccezione di quelle per il culto e nei limiti di quanto stabilito al comma 4 dell'articolo successivo, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia la realizzazione e/o la gestione delle attrezzature previste può essere affidata a soggetti diversi dall'Amministrazione comunale ed è regolata da un'apposita convenzione, eventualmente accompagnata da concessioni di diritto di superficie, con le quali sia comunque assicurata la possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

Art.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i parametri specificati alla tabella seguente. È inoltre richiesto il raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali in funzione di ciascun uso, come indicata dalle norme del Capo VI, Titolo I, Parte Seconda.

TAB.5a - Aree per attrezzature e spazi collettivi

TIPOLOGIA DI ATTREZZATURA	USI	H media [m]	UF [m ² /m ²]
Attrezzature per l'istruzione	S2	9	0,5
Attrezzature di interesse comune	S1, S4, S5, S6, S8, S9, S11	11	0,5
Attrezzature di interesse comune	S3	13,50	0,65
Attrezzature sportive	S7, S13, S14	9	0,5
Verde pubblico	S7, S13, S14	6	0,01
Parcheggi pubblici	S15	-	-

Le attrezzature di interesse comune comprendono quelle destinate a:

- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari (S3);
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, servizi tecnici e tecnologici (S1, S8, S9);
- le attività culturali, associative e politiche (S4, S6);
- il culto (S5);
- i servizi cimiteriali (S11).

2. I progetti edilizi pubblici relativi a interventi su attrezzature esistenti che non rispettino gli usi e i parametri esposti in tabella possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli, di reperire aree alternative idonee e previa evidenziazione delle modalità di soddisfazione, anche in aree attrezzate esterne,

dell'eventuale incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio, nel caso di superamento del parametro UF.

3. La tipologia delle attrezzature individuata dal RUE per ciascuna zona può essere modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del relativo progetto edilizio, purché sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di dotazione funzionale complessivamente richiesti dal PSC. La suddetta delibera dà atto della verifica positiva effettuata.
4. Le aree di cui al presente articolo, individuate sulla cartografia del RUE, non appartenenti al demanio comunale, ma gestite da Enti e/o soggetti privati per finalità di uso pubblico, mantengono tale finalità, non essendo comunque preordinate all'acquisizione tramite esproprio da parte del Comune.
5. Per quanto riguarda la villa e il parco sede della Fondazione Magnani Rocca, classificati dal RUE come aree per attrezzature culturali, il PSC prevede il mantenimento degli usi in atto con interventi di tipo conservativo, in quanto tutelati come Beni Culturali ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. L'eventuale inserimento di nuovi usi, comunque consoni con la funzione culturale e orientati alla sua valorizzazione, sono da prevedersi nel POC.
6. Per quanto riguarda le Attrezzature e spazi collettivi (DTC) dei Laghi per la pesca sportiva "Cronovilla", classificati dal RUE come aree per attrezzature sportive, le stesse ricadono in Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua - fascia B (art.10.15 delle Norme di Attuazione del vigente PSC).

Art.5.3 - Aree per attrezzature tecniche

1. Nelle aree per attrezzature tecniche gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pertinenziali e al mantenimento di densità edilizie rappresentati dai seguenti parametri:

TAB.5b - Aree per attrezzature tecniche

TIPOLOGIA DI ATTREZZATURA	USI	UF [m ² /m ²]
Sedi per la gestione dei servizi tecnici del Comune e di altri Enti Pubblici	S9	0,5

2. Progetti edilizi che non rispettino i suddetti usi e parametri possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli, di reperire aree alternative idonee e previa evidenziazione delle modalità di soddisfazione, anche in aree attrezzate esterne, dell'eventuale incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio, nel caso di superamento del parametro UF.

CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DTE)

Art.6.1 – Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde.
2. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le alberature preesistenti
3. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC e AM è prevista a carico dei soggetti attuatori, la messa a dimora di essenze arbustive e/o di alberi d'alto fusto, al fine di assicurare un miglior inserimento paesaggistico, secondo quanto previsto nel successivo 10.1 comma 3.
4. Le presenti aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo (DTE), pur restando inedificabili, possono essere attrezzate ed utilizzate quali pertinenze cortilive ad insediamenti artigianali, industriali o commerciali, e/o aree a parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche di sistemazione sopra indicate.

Art.6.2 – Requisiti delle essenze arboree

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali autoctone o naturalizzate.
2. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3 e un diametro, misurato a m 1 da terra, non inferiore a cm 6.
3. Ulteriori specifiche a tali criteri potranno essere definiti con apposito Regolamento Comunale del Verde.

Art.6.3 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA

1. Le prestazioni delle infrastrutture stradali all'interno del territorio urbanizzato sono stabilite nel Regolamento viario del PUM.
2. Le prestazioni delle infrastrutture stradali previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA, la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori dei medesimi interventi, sono determinate dal POC assumendo a riferimento le norme vigenti in materia.
3. Le nuove infrastrutture stradali che saranno previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA devono rispettare i seguenti standard minimi di qualità urbana ed ecologico ambientale:
 - la strada di distribuzione principale dovrà essere fiancheggiata per almeno uno dei suoi lati da una fascia minima di m 3 organizzata a verde pubblico con impianti arborei e/o arbustivi e provvista di impianto automatico di irrigazione; a meno di specifici impedimenti da documentare, il verde pubblico dovrà essere distribuito sui due lati con fasce di ampiezza minima non inferiore a m 1,50;
 - nelle strade di distribuzione interna dovrà essere realizzato su almeno un lato un impianto di verde arboreo o arbustivo con area di sedime non inferiore a m 1,50 di ampiezza provvista di impianto automatico di irrigazione;
 - all'interno di ambiti residenziali la viabilità di distribuzione interna dovrà essere organizzata e attrezzata facendo riferimento per quanto possibile, agli obiettivi di moderazione del traffico propri di zona 30 del Regolamento viario del PUM
4. In ogni caso le nuove strade di urbanizzazione devono essere provviste di illuminazione, canalizzazione delle reti tecnologiche ed energetiche, dei marciapiedi, su entrambi i lati.

5. In casi particolari, ove lo esiga la accidentata morfologia del terreno e le caratteristiche dell'insediamento (ad es. in ambito non residenziale) lo consentano, i marciapiedi possono essere previsti su un solo lato stradale qualora sull'altro non si aprano accessi pedonali ai lotti.

TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art.7.1 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo I disciplinano gli interventi effettuabili nel Centro Storico del capoluogo, nei Nuclei rurali di antico insediamento, nonché sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di valore storico architettonico – beni culturali o di valore storico culturale e testimoniale.
2. Costituiscono il Centro Storico del capoluogo ed i Nuclei rurali di antico insediamento i tessuti di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.
Gli elementi sottoposti a tutela sono i seguenti: il patrimonio edilizio, la rete viaria, gli spazi inedificati e gli altri manufatti storici.
3. Gli elementi appartenenti al sistema insediativo storico, identificati nella Carta Unica 3 di PSC 'Tutela degli elementi di interesse storico e archeologico', sono ripresi nelle Tavole 1 di RUE.
4. La loro individuazione all'interno della Carta Unica del Territorio-Tavola dei Vincoli del PSC è da assimilarsi a tutti gli effetti a vincolo di tutela del patrimonio storico, ai sensi della normativa vigente, la cui tutela compete alla stessa Amministrazione Comunale.
5. Per quanto riguarda gli interventi sui paramenti murari esterni degli edifici, è prescritto il rispetto di quanto disposto al successivo articolo 13.3.

Art.7.2 – Categorie di tutela, finalità e modalità di intervento

1. Per il patrimonio edilizio appartenente al Sistema insediativo storico si perseguono prioritariamente finalità di recupero e consolidamento attraverso interventi manutentivi e conservativi.
2. Per gli edifici di valore storico architettonico – beni culturali, per quelli di valore storico culturale e testimoniale, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel Centro Storico, viene determinato il grado di tutela sulla base del censimento effettuato.
3. La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla categoria di tutela assegnata alla unità edilizia (o eventuale porzione unitaria) attraverso la cartografia e le norme di RUE.
4. Per ciascuna categoria di tutela sono stabiliti i tipi di intervento edilizio ammessi sulle unità edilizie, così come definiti nella Parte Seconda, Titolo I, Capo V delle presenti norme e nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui agli articoli seguenti.
5. Per gli edifici appartenenti ai Nuclei rurali di antico insediamento privi di valore storico architettonico o storico culturale e testimoniale sono definite alla Sezione II del presente Capo le norme generali di intervento finalizzate alla manutenzione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio.
6. Per specifiche situazioni di indeterminazione urbanistica e compositiva sono prescritti interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, ecc., attraverso opportuna individuazione cartografica e relativo disposto normativo.
7. La definizione dei tipi di intervento edilizio per le categorie di intervento 1, 2 e 3 è definita dalla normativa vigente ed è precisata, per gli altri tipi, dalle disposizioni del presente Capo.

Art.7.2.1 - Categoria 1 Per Centro storico - Restauro scientifico (RS)

1. Gli interventi sulle unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Per tutti gli interventi relativi a cambiamenti dello stato fisico che eccedono la manutenzione ordinaria (MO), il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione, o all'unità minima di intervento per gli edifici ricadenti nel Centro Storico.
3. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con aree verdi di pertinenza a parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale.

Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Art.7.2.2 - Categoria 2 Per Centro storico - Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Riguarda le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici o artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
2. Per le parti o elementi di unità edilizie che risultino in modo adeguatamente documentato essere privi di interesse storico culturale e testimoniale, è ammesso l'intervento di Ristrutturazione edilizia e/o demolizione.
3. Per gli interventi edilizi di RC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, o all'unità minima di intervento per gli edifici ricadenti nel Centro Storico.
4. Per l'ambito individuato nella Tavola 2 di RUE in scala 1:1.000 come Unità di intervento n.39, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del balcone posto sul lato sud.

Art.7.2.3 - Categoria 3 Per Centro storico - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. All'interno dell'ambito del centro Storico e dei Nuclei Rurali di Antico Insediamento la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è consentita soltanto ove consista in un'operazione di ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volume e area di sedime. Un risultato diverso è ammesso esclusivamente attraverso Piano di Recupero. Rimane fermo comunque che, , tale ricostruzione fedele non esclude la possibilità di realizzare accessori interrati.

Sezione I - Disciplina del Centro Storico

Art.7.3 – Ambito del Centro Storico

1. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
 - dalla Tav.2 del RUE in scala 1:1.000;
 - dalla presente Sezione I delle Norme di RUE, integrata dalle restanti norme contenute nel Capo I – Sistema insediativo storico.
2. Nell'ambito del Centro Storico:
 - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) non è ammesso l'aumento dei volumi preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, ad eccezione delle strutture di cui al successivo art. 13.14;
 - c) sono ammesse modificazioni alle destinazioni d'uso in atto solo se non comportano significative alterazioni dei caratteri che conformano l'insediamento storico; a tal fine nell'art.7.5 seguente sono specificati i tipi d'uso consentiti.
3. Nel centro storico assume specifica rilevanza, ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Responsabile del procedimento, ove ritenga che gli elementi di arredo urbano proposti, possano alterare le percezioni degli elementi di identità degli edifici, può richiedere il parere della C.Q.A.P. sulla loro ammissibilità.

Art.7.4 – Unità di intervento e modalità di attuazione

Art.7.4.1 – Unità minime di intervento

1. Per ogni unità edilizia ricompresa nel Centro Storico è individuata la categoria di tutela e, conseguentemente, i tipi di intervento edilizio ammessi.

Il Centro Storico del capoluogo è inoltre suddiviso in unità minime di intervento la cui individuazione grafica è effettuata nella Tavola 2 del RUE alla scala 1:1000.
2. Le unità minime di intervento possono comprendere una o più unità edilizie e possono quindi coesistere all'interno delle stesse una o più categorie di intervento.
3. Il rispetto del perimetro dell'unità minima di intervento è richiesto per interventi relativi a cambiamenti dello stato fisico eccedenti la manutenzione straordinaria (MS) su unità edilizie o parti di unità edilizie nel rispetto delle norme di cui all'art.7.4.2 seguente.
4. Interventi edilizi non eccedenti la manutenzione straordinaria (MS) possono essere attuati liberamente, nel rispetto della categoria di tutela consentita, senza obbligo di presentazione di un progetto unitario esteso all'intera dell'unità minima di intervento.
5. La perimetrazione delle unità minime può essere modificata, a seguito di specifica e motivata richiesta da parte delle proprietà, con delibera di Consiglio Comunale per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto, senza che tali modificazioni costituiscano variante alla cartografia di RUE.
6. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.

Art.7.4.2 – Modalità di attuazione degli interventi

1. La disciplina edilizia degli interventi sulle unità edilizie appartenenti all'ambito del Centro Storico è definita in relazione alla classificazione in categorie di tutela operata nella tavola 2 del RUE in scala 1:1.000, secondo le specifiche disposizioni di cui al precedente articolo 7.2 e seguenti (artt.7.2.1÷7.2.3).

Le categorie di tutela individuate sono le seguenti:

- 1 - Restauro scientifico (RS)
- 2 - Restauro e risanamento conservativo (RC)
- 3 - Ristrutturazione edilizia (RE)
- 4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

2. Per il rilascio di titoli abilitativi inerenti ad interventi edilizi relativi a cambiamenti dello stato fisico eccedenti la manutenzione straordinaria (MS) su unità edilizie o parti di unità edilizie è richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera unità minima di intervento.

3. In attuazione degli obiettivi del PSC in merito alla tutela del patrimonio culturale, che deve essere perseguita in ogni azione di manutenzione, riqualificazione, riuso, trasformazione urbanistica ed edilizia, detto progetto unitario per l'intera unità minima di intervento deve prevedere tassativamente:

- l'esecuzione di opere di manutenzione sui fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici;
- la demolizione delle superfetazioni cartografate nella Tavola 2 di RUE o individuate in sede di elaborazione del progetto, in quanto di proprietà del proponente;
- il risanamento delle parti comuni e delle aree libere;
- il recupero degli elementi di valore ambientale.

4. Il progetto unitario di intervento viene sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio che valuta il rispetto delle prescrizioni di riqualificazione e riuso di cui al comma 3 che precede.

5. Possono essere attuati liberamente, senza applicazione del perimetro dell'unità minima di intervento, anche se riferiti a parti di unità edilizia, i seguenti tipi di intervento che non eccedono la manutenzione straordinaria (MS):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- demolizione senza ricostruzione
- cambio d'uso.

Tali interventi sono sempre consentiti, nel rispetto delle categorie di tutela ammesse, con le specifiche di cui al precedente articolo 7.2 e seguenti (artt.7.2.1÷7.2.3).

6. Per interventi che comportino incremento di carico urbanistico valgono le disposizioni inerenti alle dotazioni per l'urbanizzazione contenute negli articoli di cui al precedente Titolo III delle presenti norme di RUE.

7. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare costruzioni in contrasto con il RUE e pertanto devono essere demolite.

8. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

9. Qualora nel corso di interventi si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate, nel rispetto del progetto approvato, previo idoneo titolo edilizio.

Art.7.5 – Destinazioni d'uso

1. Per quanto attiene agli edifici compresi nel Centro Storico sono ammessi i seguenti tipi d'uso: funzioni abitative R, funzioni commerciali C1, C4, C5 funzioni direzionali D, funzioni di servizio S, funzioni ricettive T, gli usi in atto Z1.
2. Le funzioni commerciali (di cui agli usi C1, C4 e C5) sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra. I relativi locali di deposito sono ammessi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, anche ai piani seminterrati ed interrati.
3. Il cambio d'uso di superfici accessorie alla residenza destinate ad autorimessa, verso altri usi, è ammesso esclusivamente nel caso in cui sia fatta salva la dotazione minima di un posto auto per ogni alloggio esistente e previsto.

Art.7.6 – Interventi di Ristrutturazione urbanistica

1. All'interno del Centro Storico, nella Tavola 2 di RUE in scala 1:1.000, sono individuati con specifica perimetrazione tre ambiti edificati sottoposti ad intervento di ristrutturazione urbanistica, volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, al riordino dei frazionamenti catastali ed alla modificazione del disegno dei lotti e degli isolati.
2. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica è richiesto il rispetto dell'unità minima di intervento e si attuano, in seguito all'inserimento nel POC, sulla base di un piano urbanistico attuativo (PUA).
3. La potenzialità edificatoria è definita dal POC nel rispetto dei parametri seguenti.

Unità di intervento n.30

- È ammesso il recupero dei volumi esistenti nel rispetto delle categorie d'intervento indicate nella tavola 2 'Centro Storico'.
- Al piano terra dell'edificio principale è ammesso solo ed esclusivamente l'uso S6-attività ricreative e culturali, in forma pubblica, da attivare in coordinamento con il limitrofo centro civico "La Corte Bruno Agresti" di proprietà comunale.
- È previsto l'obbligo di realizzare un collegamento pedonale tra l'area pertinenziale della Corte e l'adiacente piazzale Marzabotto.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica può essere attuato anche a mezzo di accordo con l'Amministrazione Comunale, da sottoscrivere ai sensi della normativa vigente.

Unità di intervento n.60

- SU = è ammesso il recupero di tutta la SU preesistente da destinarsi agli usi di cui al precedente art.7.5, ad eccezione di quella dell'edificio per il quale è prescritta la demolizione senza ricostruzione
- H media = 9 m (salvo quella esistente se superiore in caso di interventi conservativi)
- SQ/SF = 0,35 m²/m²
- Le dotazioni per l'urbanizzazione sono definite in sede di PUA secondo quanto disposto dagli articoli di cui al precedente Titolo III delle presenti norme.

Unità di intervento n.89

- Capacità edificatoria ammessa: pieno recupero dei volumi esistenti e preesistenti (edificio lato sud-est ora crollato).
- Prescrizioni morfologiche: eventuale sopraelevazione edificio nord-ovest senza aumento di sedime, ricostruzione edificio sud-est coordinandolo e regolarizzandolo con edificio nord-ovest.
- Le dotazioni per l'urbanizzazione sono definite in sede di PUA secondo quanto disposto dagli articoli di cui al precedente Titolo III delle presenti norme.
- Al fine di garantire la connessione pedonale individuata tra piazza Marconi, l'unità n.22 ed il Comparto ex-PP9 a sud- est è a carico dei soggetti attuatori la pavimentazione,

con idonei e consoni materiali, della zona di passaggio lato nord dell'unità n.89. A sistemazione avvenuta è richiesta la cessione non onerosa al comune di talea area.

4. Per quanto riguarda le unità edilizie comprese negli ambiti di cui al precedente comma 1, fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria.

Art.7.7 –Interventi di valorizzazione degli spazi pubblici

1. Nel Centro Storico del capoluogo sono individuate, con specifica simbologia lineare, le aree pubbliche che, in ragione della loro collocazione nel contesto storico ed alla loro condizione, devono essere sottoposte ad interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione finalizzati al miglioramento della fruizione pubblica, della percezione visiva e della sicurezza.
2. In ragione di tale obiettivo di valorizzazione degli spazi pubblici, il rilascio di titoli abilitativi inerenti ad interventi edilizi sui fronti di fabbricati affacciati su tali aree, siano essi o meno compresi nel Centro Storico, sono subordinati alla richiesta di parere alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

La Commissione si esprime in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano e può proporre, se necessario, opportune prescrizioni o disposizioni di recupero, riqualificazione e valorizzazione.

Art. 7.7.1. Spazi scoperti e aree a verde

Nelle aree a verde privato è ammessa la realizzazione dei manufatti diversi di cui alla lettera n) punto 1. dell'articolo 5d del presente RUE. Devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie.

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

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, la realizzazione di strutture di parcheggio privato, purché:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,
- non alterino significativamente l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, nel rispetto della normativa delle distanze e fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 7.7.2. Uso degli spazi pubblici nel centro storico

L'utilizzazione degli spazi pubblici per la posa di tavolini, di bar, ristoranti o simili, deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciarsi a seguito di presentazione di dettagliato progetto.

Le edicole, i chioschi e i "dehor" di cui al successivo art. 13.14, ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali e cromie ed assicurare il corretto inserimento nel contesto storico, senza stravolgere gli elementi di connotazione dei luoghi perseguendo inoltre l'obiettivo prioritario di ridurre ogni impatto sul contesto storico architettonico.

Sezione II - Disciplina dei nuclei rurali

Art. 7.8 - Nuclei rurali di antico insediamento

1. Costituiscono i nuclei rurali di antico insediamento i tessuti di antica formazione di matrice rurale che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
2. Per i nuclei rurali di antico insediamento il RUE si pone finalità di recupero e valorizzazione dei siti attraverso interventi manutentivi e conservativi del patrimonio edilizio esistente; sono consentiti limitati interventi trasformativi nei limiti e per i casi specificati all'art.7.8.1 che segue.
3. I progetti di intervento devono concorrere al recupero ambientale e funzionale dei siti e devono rappresentare gli interventi più opportuni alla risoluzione delle problematiche dell'intera unità edilizia con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla soluzione di eventuali deficit di dotazione di servizi accessori o autorimesse, di organizzazione razionale di spazi aperti comuni.
4. I nuclei rurali di antico impianto sono individuati nelle Tavv.1 del RUE in scala 1:5000 e dettagliati negli estratti cartografici in scala 1:2000 contenuti nelle specifiche schede; in tali elaborati sono identificati:
 - gli edifici di valore storico architettonico – beni culturali, di cui al successivo art.7.9;
 - gli edifici di valore storico culturale e testimoniale, di cui al successivo art.7.10;
 - gli edifici privi di valore storico architettonico e privi di valore storico culturale e testimoniale ma che, in ragione della loro ubicazione, costituiscono parte integrante del nucleo rurale;
 - le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi;
 - le aree comuni inedificabili soggette a pubblico passaggio, nelle quali è vietata l'occupazione degli spazi con strutture fisse o amovibili, l'innalzamento di muri o recinzioni o altra opera edilizia, al fine di mantenere le connessioni pedonali e carrabili esistenti;
 - gli elementi architettonici da conservare (cappelle, piloni votivi, edicole, pozzi, fontane, lavatoi, aie, ecc.).

Art.7.8.1 – Modalità di attuazione degli interventi

1. Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui ai successivi artt.7.9 e 7.10, nel rispetto degli usi ammessi di cui al successivo art.7.8.2, sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:
 - manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE), nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi comma 3, 4 e 6;
 - ampliamento (AM) al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti, o per la realizzazione delle autorimesse nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma 2, 3, 4, e 5;
 - nuova costruzione (NC) al solo fine di dotare le unità abitative esistenti di autorimesse, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 4 e 5, o al fine di realizzare le strutture di cui al successivo art. 13.14;
 - demolizione (D), demolizione (D) e ricostruzione (RI), nel solo caso di edifici fatiscenti e non recuperabili attraverso interventi manutentivi e conservativi, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 7;
 - cambio d'uso (CD) sempre ammesso nel rispetto di quanto previsto all'art. 7.8.2. seguente;

L'intervento di ristrutturazione all'interno del volume esistente può essere associato anche al cambio d'uso con recupero delle superfici esistenti verso gli usi consentiti.

2. L'intervento di ampliamento (AM) viene ammesso al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data del 5 agosto 2010 (data di adozione del previgente RUE), e non successivamente frazionati, sino al raggiungimento di 125 m² di SU (comprensiva dell'esistente) per alloggio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'adeguamento della SU dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno del volume esistente dell'edificio stesso;
 - b) qualora non sussistano le condizioni di cui alla lettera a) che precede, l'adeguamento della SU dovrà essere prioritariamente ricavato investendo il sedime degli annessi colonici e volumi di servizio se esistenti e collegati all'edificio residenziale;
 - c) qualora non sussistano le condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, l'adeguamento della SU potrà essere ricavato mediante intervento di ampliamento dell'edificio sino al raggiungimento di 125 m² di SU, comprensiva di quella esistente, per alloggio. Tale ampliamento potrà essere realizzato anche occupando l'adiacente territorio rurale.
3. Per interventi che comportino incremento di carico urbanistico valgono le disposizioni inerenti le dotazioni per l'urbanizzazione contenute negli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE.
4. Prescrizioni morfologiche:
 - in tutti i tipi di intervento è da ricercare, per quanto possibile, il mantenimento dell'allineamento orizzontale e verticale dei fronti edilizi principali, quali elemento di definizione del tessuto storico dei nuclei;
 - negli interventi trasformativi ed adeguativi è ammesso incrementare fino al 15% l'altezza media dell'edificio rispetto a quella preesistente, purché non oltre 8 m; l'altezza media dell'edificio non dovrà essere in ogni caso superiore a quella degli eventuali fabbricati circostanti, entro un raggio di 10 m dal fabbricato esistente soggetti a vincolo di cui ai successivi artt.7.9 e 7.10. È sempre ammesso il miglioramento sismico per la realizzazione di cordolo con le dimensioni massime prescritte dalla normativa sismica.
5. L'intervento di nuova costruzione (NC) viene ammesso al solo fine di dotare le unità abitative esistenti alla data di adozione del presente RUE di autorimesse, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:
 - a) la realizzazione della dotazione di autorimesse potrà essere prioritariamente ricavata all'interno del volume esistente dell'edificio stesso o degli annessi colonici e/o volumi di servizio se esistenti;
 - b) in alternativa, la dotazione di autorimesse potrà essere ricavata mediante intervento di nuova costruzione da attuarsi anche in territorio rurale, posizionando il nuovo fabbricato ad una distanza massima di m 50 dal fabbricato principale, per massimo 30 m² per ogni alloggio e per un'altezza media dell'edificio pari a 2,50 m.Rimangono vietate le nuove costruzioni (NC) realizzate in lamiera e/o cemento armato a vista.
6. La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto o scoperto per ogni alloggio.
7. L'intervento di demolizione (D):
 - è ammesso nel solo caso di edifici fatiscenti e non recuperabili attraverso interventi manutentivi e conservativi;
 - nel solo caso in cui riguardi un singolo edificio o porzione dello stesso, è assentibile mediante intervento edilizio diretto.

L'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) che preveda completa demolizione e ricostruzione è ammesso nel solo caso di edifici fatiscenti e non recuperabili attraverso interventi manutentivi e conservativi purché nel rispetto delle limitazioni indicate all'art. 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001.

Tali limitazioni riguardano espressamente i fabbricati ricompresi entro i nuclei storici consolidati (D.P.R. 380/2001) ai quali sono assimilati i nuclei rurali di antico insediamento del presente articolo.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione non classificabili come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001, sono assentibili mediante Piano di Recupero esteso a tutti gli immobili esistenti in proprietà e in disponibilità del richiedente, posti all'interno dell'area di intervento. Il P.d.R. dovrà prioritariamente illustrare e dettagliare l'inserimento dei nuovi volumi all'interno dei caratteri di riconoscibilità del nucleo.

8. Per gli edifici assoggettati a vincolo valgono le specifiche norme di intervento di cui ai successivi artt.7.9 e 7.10.

Art.7.8.2 – Destinazioni d'uso

1. Per quanto attiene agli edifici compresi nei nuclei rurali di antico insediamento sono ammessi i seguenti tipi d'uso: funzioni agricole A (escluso A3), funzioni abitative R, funzioni commerciali C1, C4, C5, funzioni direzionali D, funzioni di servizio S, funzioni ricettive T, gli usi in atto Z1, Z2, Z3 compresi i "manufatti diversi" (art. 5d dell'allegato D), N5 (limitato ai soli fabbricati esistenti).

L'insediamento di strutture commerciali (uso C1) è ammesso per superfici di vendita SV non superiori a 150 m².

2. Per l'uso N5, la Superficie minima di intervento (sm) può essere costituita anche da area ricadente in altro ambito purché interamente adiacente e connessa all'immobile ricadente entro i nuclei rurali di cui al presente articolo.
3. In tale superficie minima di intervento, ove non realizzabile attraverso il recupero di fabbricati esistenti, può essere consentita una nuova costruzione per l'uso N5, con le seguenti caratteristiche:
 - Distanza massima dal nucleo rurale: m 50;
4. Per l'uso Z3 gli interventi relativi a tale uso possono essere effettuati anche in adiacente territorio rurale purché a distanza non superiore a metri 50 dal fabbricato principale avente funzione abitativa (A1, R1).

Sezione III - Edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale e interventi nel centro storico

Art.7.9 - Edifici di valore storico architettonico – beni culturali

1. Gli edifici di valore storico architettonico sono individuati, unitamente alle loro pertinenze, dal PSC nella Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli 3 alla scala 1:10000 e recepiti dal RUE nelle Tavole 1 alla scala 1:5000. Si distinguono tra immobili di valore storico architettonico e beni culturali. Solo gli immobili per i quali è stato emesso il decreto di vincolo sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004, in quanto risultano beni culturali.
2. Gli edifici di valore storico architettonico sono soggetti a interventi di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, in rapporto ai caratteri degli edifici o loro parti.
3. Il restauro scientifico si applica alle unità edilizie o loro parti che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (*Categoria 1*).
4. Il restauro e risanamento conservativo si applica alle restanti parti edilizie che, pur con elementi di interesse architettonico, rivestono prevalente interesse storico tipologico (*Categoria 2*).
5. La determinazione della categoria, fra quelle di cui ai commi 3 o 4 precedenti, per ogni singolo intervento è effettuata su proposta del progettista ed è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio competente.
6. Le richieste di intervento edilizio sugli edifici di cui al primo comma sono subordinate alla presentazione di progetti estesi alle rispettive pertinenze, come individuate nelle Tavole 1 di RUE.
7. I tipi d'uso ammessi negli edifici di valore storico architettonico sono definiti dalle presenti norme di RUE in relazione agli ambiti territoriali in cui essi ricadono.

Art.7.10 – Edifici di valore storico culturale e testimoniale

1. Gli edifici di valore storico culturale e testimoniale sono individuati dal RUE nelle Tavole 1 alla scala 1:5000; per alcuni di essi è apposto anche uno specifico vincolo sulle rispettive aree di pertinenza.
2. Gli edifici di valore storico culturale e testimoniale sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo (*Categoria 2*).
3. La determinazione del tipo di intervento, fra quelli ammessi per la *Categoria 2*, è effettuata su proposta progettuale del progettista; il progetto è sottoposto alla valutazione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che potrà eventualmente richiedere l'applicazione di un tipo di intervento diverso, qualora emerga dalla documentazione presentata l'opportunità di una maggiore tutela del valore storico tipologico formale dell'immobile.
4. Le richieste di intervento edilizio sugli edifici di cui al primo comma sono subordinate alla presentazione di progetti estesi alle rispettive pertinenze, qualora sottoposte a vincolo ed identificate nelle Tavole 1 di RUE.
5. I tipi d'uso ammessi negli edifici di valore storico culturale e testimoniale sono definiti dalle presenti norme di RUE in relazione agli ambiti territoriali in cui essi ricadono.
6. Gli interventi di nuova costruzione eventualmente ammessi entro le aree di pertinenza degli edifici di valore storico culturale e testimoniale devono essere realizzati in modo da non interferire con i principali cono di visuale provenienti dalle aree di pubblico passaggio.
7. Nell'eventualità che un edificio di valore storico culturale e testimoniale crolli totalmente o crolli almeno il 50% dei solai di copertura (tetti), e che la causa del crollo non sia imputabile a calamità sismiche ma esclusivamente ad incuria ed abbandono, l'unico

intervento edilizio attuabile in tale immobile potrà essere quello di demolizione (D), intesa come demolizione totale dell'intero fabbricato senza possibilità di ricostruzione per un periodo non inferiore a 10 anni dalla avvenuta demolizione totale.

Art.7.11 - Criteri di intervento sugli edifici tutelati e loro pertinenze e per edifici nel centro storico

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico culturale e testimoniale, di cui all'art. 7.10 precedente, nonché agli edifici compresi nel Centro Storico, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art. 7.1.

2. L'inserimento di nuovi elementi, deve essere realizzato con l'obiettivo del recupero e la valorizzazione delle preesistenze.

3. *Materiali ed elementi costruttivi*

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, nel rispetto degli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4. *Strutture portanti orizzontali*

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti orizzontali (solai) qualora risultino a vista e/o di particolare importanza secondo i criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato (solai a voltini con colonne, solai lignei a cassettoni, ecc.); per tali strutture meritevoli di tutela ne è prescritta la valorizzazione mediante la opportuna conservazione.

Gli interventi di consolidamento, il ripristino ed il rifacimento dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai esistenti può essere realizzato con tecniche tradizionali o con altre tecnologie innovative di tipo conservativo. L'eventuale inserimento di partizioni orizzontali aggiuntive e/o di nuovi solai interni è ammesso esclusivamente nei volumi originariamente destinati a fienile e/o barchessa.

5. *Coperture*

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma dei solai di copertura di particolare importanza secondo i criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato; per tali strutture, se meritevoli di tutela ed in adeguato stato di conservazione, ne è prescritta la valorizzazione mediante la opportuna conservazione.

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

È prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

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

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

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

I comignoli e gli abbaini tradizionali, se esistenti, dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Per i nuovi comignoli o esalatori sono vietati i materiali in fibrocemento ed in cemento prefabbricato.

6. **Collegamenti verticali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere preferibilmente conservati.

L'eventuale inserimento di collegamenti verticali aggiuntivi è ammesso qualora non sia possibile adottare soluzioni distributivo-funzionali alternative e deve risultare chiaramente distinguibile; i nuovi eventuali collegamenti verticali aggiuntivi esterni dovranno essere realizzati a vista (privi di tamponamenti esterni e copertura) ed in ferro e/o legno.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario, ossia non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

7. **Aperture**

Il progetto di intervento deve prevedere la salvaguardia e la valorizzazione dei prospetti esistenti, assumendo a riferimento la configurazione architettonico-compositiva delle aperture esistenti, comprese quelle documentate eventualmente chiuse o modificate.

Nuove aperture sui prospetti sono ammesse in relazione ad esigenze di illuminazione/aerazione dei locali interni, a condizione che risultino limitate nel numero e nelle dimensioni e siano tali da garantire la riconoscibilità e la leggibilità dei caratteri originali del prospetto.

L'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti deve uniformarsi ai seguenti criteri:

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

È esclusa comunque la realizzazione di nuove aperture per autorimesse.

È esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata. L'inserimento di strutture leggere quali bussole, pensiline, bowindow, è ammesso a seguito di specifico studio di dettaglio degli aspetti compositivo - architettonici.

I portici ed i loggiati possono essere chiusi esclusivamente con l'utilizzo di serramenti vetrati; questi ultimi potranno avere parti opache in corrispondenza di servizi igienici e/o cucine che non trovano collocazione alternativa nella distribuzione dell'unità immobiliare e

che in ogni caso si inseriscano adeguatamente nel contesto del fabbricato e lascino inalterata la percezione della struttura originaria del fabbricato stesso.

8. **Aperture sul piano di falda**

Non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai, ossia aperture complanari al piano di falda, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi fruibili. Nel caso di sottotetti non fruibili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso alla copertura per la manutenzione.

9. **Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

È ammesso il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato.

È altresì ammessa la soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura'. All'interno del centro storico tale soluzione è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria.

È vietata la soluzione a faccia-vista senza criteri di omogeneità "a macchia di leopardo".

Non sono ammesse, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame ad opus incerto anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

Il colore o i colori da usarsi negli intonaci, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per gli edifici compresi nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento dovrà essere riferito alla valutazione complessiva di un tratto di fronte viario sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti il tessuto storico.

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

10. **Infissi esterni e vetrine**

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

È prescritto il restauro o il ripristino degli infissi, degli scuri e persiane lignei esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo materiale, tipo e disegno. In caso di grave degrado di scuri, persiane e infissi esistenti di materiale non ligneo, ne è prescritta la sostituzione con scuri, persiane e infissi in legno. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti o con vernici impregnanti del repertorio tradizionale locale.

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con infissi di cui al paragrafo precedente.

La sostituzione di serrande avvolgibili con infissi, scuri, persiane in legno è sempre ammessa tranne i casi in cui tali serrande siano parte integrante del disegno originario dell'edificio.

I materiali da usare nelle vetrine e nuove aperture dovranno essere legno, ferro, acciaio o alluminio purché con finitura o verniciatura opaca. Sono escluse le vetrine e le nuove aperture in materiale plastico, alluminio anodizzato, o con finiture finto legno.

I manufatti in ferro (cancelli, inferriate, ringhiere di pregio) devono essere conservati; negli interventi di restauro, ripristino, integrazione, sostituzione dovranno essere usate tecniche e modelli tradizionali.

11. **Pavimentazioni**

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

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale.

Sono da escludere per tali tipi di intervento l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti, porfido ad "opera incerta" e marmo se non preesistente. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi esterni comuni sia come disegno che come materiali.

12. **Aree di pertinenza degli edifici tutelati**

Gli interventi di recupero di edifici tutelati di cui all'art. 7.10 precedente dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo di massima documentato anche fotograficamente, delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti.

Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 13.

13. **Fabbricati accessori**

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte del medesimo perimetro di intervento di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, di D, di AM, di RI o di CD, nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle presenti norme di RUE; tali interventi dovranno comunque tendere a valorizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) al fine di valorizzare quelle del fabbricato tutelato.

14. **Elementi decorativi**

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne inferriate, ringhiere o altri elementi in ferro.

Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire preferibilmente con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. È inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici e scritte di interesse testimoniale.

15. **Insegne, targhe e apparecchi luminosi**

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

dell'apertura; in alternativa possono essere installate in area pertinenziale con altezza max 3,00 m

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera luminose installate sul prospetto di edifici, fatta eccezione per le insegne dei monopoli di stato e delle farmacie; sono ammesse le insegne di richiamo anche a bandiera illuminate ma non luminose.

Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate; in caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

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

16. **Manufatti tecnologici**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da armonizzarsi al meglio con l'edificio tutelato limitandone al massimo la visibilità.

Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture e simili) dovranno essere posizionati in modo da non impattare per quanto possibile, i fronti visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento è consentito solo nelle facciate secondarie; sulle coperture è consentito previa mascheratura o tinteggiatura adeguate al contesto.

Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

17. **Recinzioni**

Attorno agli edifici tutelati non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale paline e rete metallica di colore verde affiancata, priva di cordolo di base e non ombreggiante, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, alta al massimo m 1,80.

Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, oppure se incongrue, sostituite con siepe viva e rete metallica come sopra.

Sono ammessi elementi verticali solo in muratura e/o ferro e/o pietra esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.

18. **Elementi architettonici isolati**

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

CAPO II – TERRITORIO URBANIZZATO

Art.8.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti urbani consolidati AC

1. All'interno degli ambiti urbani consolidati AC il RUE specifica, fatte salve le competenze del POC definite dall'art.30 della L.R. n.20/2000 con particolare riferimento all'individuazione delle dotazioni territoriali di progetto, la disciplina urbanistica edilizia attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie di tessuti ed aree:
 - Ambiti urbani saturi AC1 (art.8.2)
 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati AC2 (art.8.3)
 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi prevalentemente in corso di attuazione AC* (art.8.4)
 - Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC3 (art.8.5).

Art.8.2 – Ambiti urbani saturi AC1

1. Identificazione:
 - si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali e per servizi, organizzati in lotti già quasi completamente edificati a media densità edilizia.
2. Edificabilità massima:
 - UF = 0,55 m²/m² nel centro capoluogo
UF = 0,45 m²/m² nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de Baratti, e località Cazzola
 - Nei lotti di completamento del margine urbano perimetrati nelle tavole 1 di RUE sono previsti indici più contenuti:
UF = 0,35 m²/m² nel centro capoluogo
UF = 0,30 m²/m² nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de Baratti, e località Cazzola
 - È sempre ammessa la realizzazione di un posto auto coperto, in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale, fino ad una Superficie massima di 30 m² (comprensiva di quella eventualmente già presente) per unità immobiliare esistente alla data di adozione del RUE.
 - Per interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della superficie minima di intervento (S_m) di cui all'art.30d dell'Allegato D 'Definizioni'.
 - I volumi esistenti possono essere interamente recuperati come previsto dall'art. 28d comma 4 dell'allegato D - definizioni.
3. Usi ammessi:
 - Usi appartenenti alla funzione R;
 - Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11;
 - C1, C4, C5, C6 solo se preesistente;
 - Le funzioni commerciali sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra. È fatta salva la possibilità di localizzare superficie accessoria alle funzioni commerciali ai piani interrati e seminterrati dei fabbricati;
 - D1, D2, D3;
 - T1, T2;
 - Z1, Z3.
4. Interventi ammessi:
 - tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
 - attuazione edilizia diretta

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed al loro inserimento nel POC.
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
 - come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
 - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
 - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
 7. Prescrizioni morfologiche:
 - altezza media: 11 m nel capoluogo e 8 m nei restanti centri frazionali. È consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore, negli interventi manutentivi, conservativi e cambio d'uso.
 8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
 - la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 50%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tale soglia massima.
 9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.
 10. Le aree identificate con specifica grafia possono essere utilizzate quali aree di atterraggio delle superfici ERS. Gli interventi su tali aree sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi di cui al presente articolo.

Art.8.3 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati AC2

1. Identificazione:
 - si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali e per servizi, organizzati in lotti già edificati o parzialmente edificati con densità edilizia contenuta ed eventuali lotti liberi interclusi.
2. Edificabilità massima:
 - $UF = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ nel centro capoluogo
 - $UF = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de Baratti, e località Cazzola
 - Nei lotti di completamento del margine urbano perimetrati nelle tavole 1 di RUE è prevista una riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria:
 - $UF = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ nel centro capoluogo
 - $UF = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de Baratti, e località Cazzola
 - È sempre ammessa la realizzazione di un posto auto coperto, in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale, fino ad una Superficie massima di 30 m^2 (comprensiva di quella eventualmente già presente) per unità immobiliare esistente alla data di adozione del RUE.
 - Per interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della superficie minima di intervento (S_m) di cui all'art.30d dell'Allegato D 'Definizioni'.

- I volumi esistenti possono essere interamente recuperati come previsto dall'art. 28d comma 4 dell'allegato 'D-definizioni'.

3. Usi ammessi:

- Usi appartenenti alla funzione R
- Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11
- C1, C4, C5, C6 solo se preesistente
- Le funzioni commerciali sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra. È fatta salva la possibilità di localizzare superficie accessoria alle funzioni commerciali ai piani interrati e seminterrati dei fabbricati.
- D1, D2, D3;
- T1, T2
- Z1, Z3

4. Interventi ammessi:

- tutti i tipi di intervento

5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed al loro inserimento nel POC.

6. Dotazioni per l'urbanizzazione:

- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
- le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
- la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.

7. Prescrizioni morfologiche:

- altezza media: 11 m nel capoluogo e 8 m nei restanti centri frazionali. È consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore, negli interventi manutentivi, conservativi e cambio d'uso.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 50%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tale soglia massima.

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

10. L'intervento cartograficamente individuato dal perimetro di "Prescrizione puntuale" e dalla sigla "f" (Piattonaio est), derivato dal pre-vigente Ambito di Riqualficazione ART "F", mantiene, come obiettivo, la realizzazione delle opere di razionalizzazione della via Palach e della sua connessione canalizzata con la S.P. n.16 – Via degli Argini.

Gli interventi ammessi dal RUE all'interno di tale perimetro dovranno adeguarsi agli allineamenti proposti dallo specifico schema progettuale relativo alla razionalizzazione di via Palach definito dall'Amministrazione comunale.

Per interventi relativi ad ampliamenti e/o cambi di destinazione dagli usi non residenziali agli usi previsti dal Piano, è richiesto il versamento all' Amministrazione Comunale di un contributo per la Città pubblica.

Tale contributo perequativo, corrispondente al valore del 10% della Superficie Fondiaria del comparto, sulla base della SU e dei singoli progetti autorizzati, è rapportato a quanto dovuto dalla disciplina di PSC previgente per le "Politiche pubbliche per la casa" e viene quantificato sulla base delle norme di PSC "Allegato A: schede normative d'ambito" punto 2) Politiche pubbliche per la casa.

Le aree cedute per il potenziamento della via Palach sono computate nel precedente contributo.



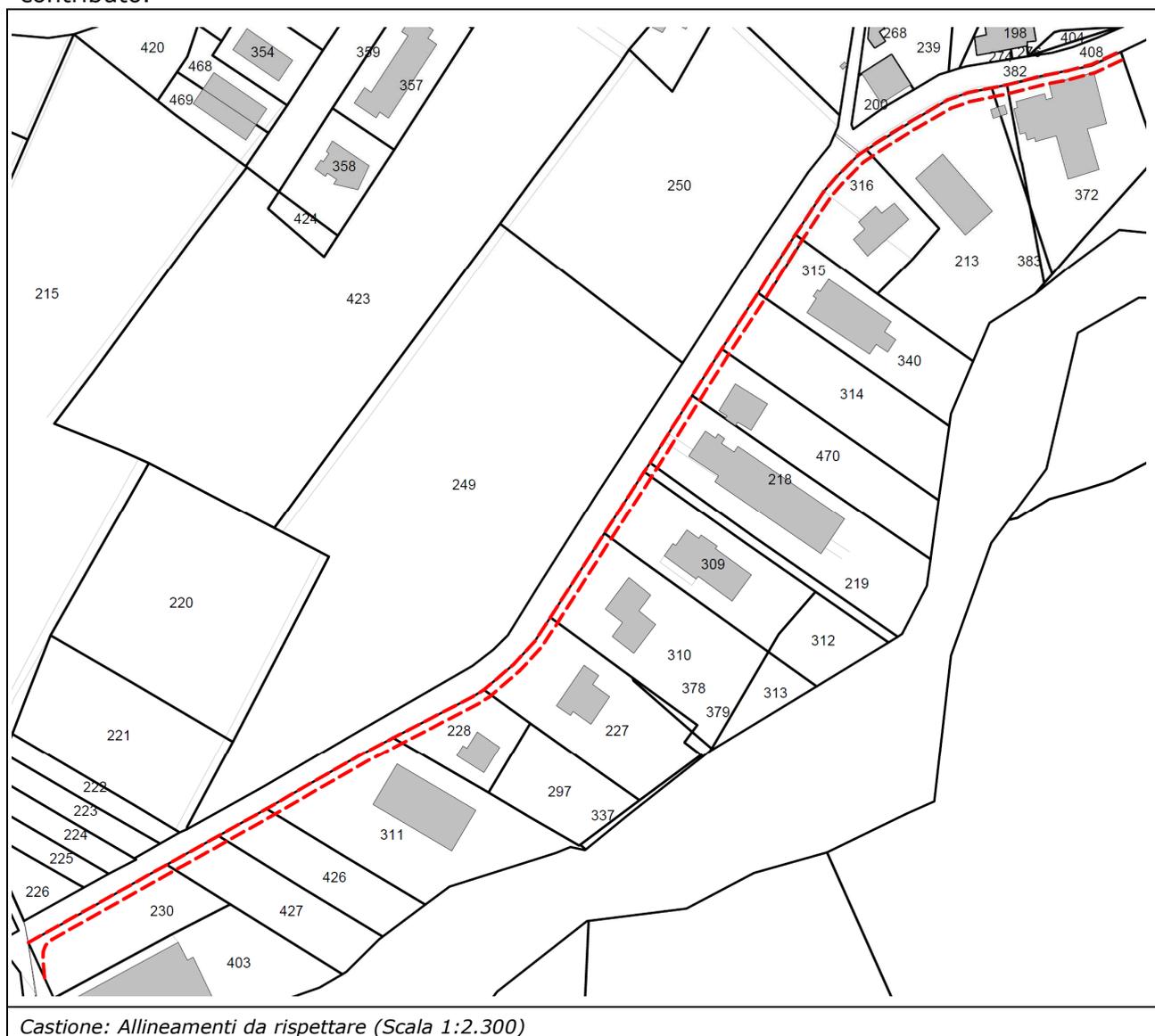
11. L' intervento cartograficamente individuato dal perimetro di "Prescrizione puntuale" e dalla sigla "g" (Castione), derivato dal pre-vigente Ambito di Riqualificazione ART "G", mantiene, come obiettivo, la realizzazione delle opere di potenziamento del prospiciente tratto di strada provinciale.

Gli interventi ammessi dal RUE all'interno di tale perimetro dovranno adeguarsi agli allineamenti proposti dallo specifico schema progettuale relativo alla razionalizzazione della strada provinciale definito dall'Amministrazione comunale.

Per interventi relativi ad ampliamenti e/o cambi di destinazione dagli usi non residenziali agli usi previsti dal Piano, è richiesto il versamento all'Amministrazione Comunale di un contributo per la Città pubblica.

Tale contributo perequativo, corrispondente al valore del 10% della Superficie Fondiaria del comparto, sulla base della SU e dei singoli progetti autorizzati, è rapportato a quanto dovuto dalla disciplina di PSC previgente per le "Politiche pubbliche per la casa" e viene quantificato sulla base delle norme di PSC "Allegato A: schede normative d'ambito" punto 2) Politiche pubbliche per la casa.

Le aree cedute per il potenziamento della strada provinciale sono computate nel precedente contributo.



12. Nelle aree cartograficamente individuate dal perimetro di "Prescrizione puntuale" e dalle sigle "a"(Monzato), "b"(Traversetolo sud), gli interventi di ampliamento o nuova costruzione, si attuano per intervento edilizio convenzionato, soggetto a convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo, volto a definire l'attuazione a carico del richiedente – per quanto possibile e di competenza – delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione (Cfr. Dotazioni territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e Prescrizioni aggiuntive minime con finalità perequativa) di cui alle specifiche schede normative d'ambito di PSC da cui tali aree

derivano, rispettivamente "PSC-Allegato A: Schede normative d'ambito", scheda "ART*"A" - Monzato" e scheda "ART*"B" - Traversetolo sud.

Art.8.4 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi in corso di attuazione AC*

1. Identificazione:

- si tratta di aree a prevalente destinazione residenziale interessate da strumento urbanistico attuativo approvato, convenzionato e in corso di esecuzione il cui perimetro è specificatamente identificato nelle tavole 1 di RUE.

2. Edificabilità massima:

- quella prevista dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

3. Usi ammessi:

- quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

4. Interventi ammessi:

- quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

6. Dotazioni per l'urbanizzazione:

- quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

7. Prescrizioni morfologiche:

- quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente;

9. Varianti non essenziali al piano urbanistico attuativo che ineriscono esclusivamente all'assetto interno e che non modificano le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree per dotazioni territoriali (standard) dello strumento approvato possono essere richieste entro i termini di validità del piano stesso; dette varianti verranno redatte ed approvate in conformità alle sole norme del previgente PRG che hanno presieduto alla formazione del PUA oggetto di variante senza integrale applicazione del RUE.

10. Alla scadenza della convenzione urbanistica in essere, qualora le opere di urbanizzazione risultino terminate, collaudate e fruibili, mantengono la propria validità i contenuti del piano urbanistico attuativo relativi alla edificabilità massima, agli usi ammessi, agli interventi ammessi, come disciplinati dallo stesso PUA. Le superfici minime a parcheggio pertinenziale da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme.

Gli interventi edilizi presentati dopo la scadenza della convenzione urbanistica in essere sono tenuti alla corresponsione dell'intero contributo di costruzione.

Art.8.5 - Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC3

1. Identificazione:

- si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.

2. Edificabilità massima:

- L'aumento della Superficie Utile di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente RUE, è consentito con le seguenti modalità, alternative fra loro:

- a) incremento del 20% della SU residenziale esistente alla data di adozione del presente RUE;
- b) incremento di SU residenziale per ciascun lotto di intervento nella misura massima di m² 80.

- È comunque ammesso il pieno recupero degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE verso gli usi ammessi, mediante interventi manutentivi, conservativi, cambio d'uso.
- È sempre ammessa la realizzazione di posti auto coperti, in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale, fino ad una Superficie massima di 30 m² (comprensiva di quella eventualmente già presente) per unità immobiliare esistente alla data di adozione del RUE.
- Nei lotti di intervento, comprendenti esclusivamente fabbricati di valore storico testimoniale e privi di altri fabbricati anche accessori, l'edificabilità di cui all'alinea precedente può essere sfruttata mediante intervento di nuova costruzione.
- Nelle aree a verde privato AC3 è ammessa la costruzione di pertinenze ad unità immobiliari esistenti alla data di adozione del RUE, anche se queste risultano ubicate in altro ambito urbano AC1, AC2 e AC* contiguo.

3. Usi ammessi:

- Usi appartenenti alla funzione R;
- Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11;
- C1, C4, C5, C6 solo se preesistente;
- Le funzioni commerciali sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra ed abbiano una superficie utile non superiore ai due terzi della SU complessiva destinata alle funzioni commerciali della medesima unità immobiliare;
- D1, D2, D3;
- T1, T2;
- Z1, Z3.

4. Interventi ammessi:

- interventi manutentivi;
- interventi conservativi;
- interventi adeguativi;
- ampliamento;
- interventi trasformativi: nuova costruzione (NC) solo per pertinenze;
- cambio d'uso.

5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed al loro inserimento nel POC.

6. Dotazioni per l'urbanizzazione:

- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
- le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
- la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.

7. Prescrizioni morfologiche:

- altezza media : 8 m È consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore, negli interventi manutentivi, conservativi e cambio d'uso

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per oltre il 50%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tale soglia massima.

9. Per quanto riguarda le aree edificabili a volumetria definita, individuate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'D' e relativa perimetrazione, è ammessa l'edificabilità in nuova costruzione di una Superficie Utile massima pari a 125 m², al netto di eventuali superfici esistenti, frazionabile al massimo in 2 alloggi. Tale edificabilità è alternativa e non è cumulabile con quella prevista al precedente comma 2 nel caso di edifici esistenti presenti entro l'area perimetrata (D).

La possibilità di realizzare tale SU è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni per l'urbanizzazione, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali, di cui ai commi 6, 7, 8 precedenti.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto esteso all'intera area edificabile a volumetria definita cartograficamente identificata.

11. L'intervento cartograficamente individuato dal perimetro di "Prescrizione puntuale" e dalla sigla "o" (Bannone), derivato dal pre-vigente AUO C. 22 derivato a sua volta dal pre-vigente Ambito di Riquilificazione ART "O", mantiene il seguente obiettivo: in caso di ristrutturazione degli edifici esistenti, in ragione della capacità edificatoria riconosciuta, delle opere per attrezzature e spazi collettivi poste a carico dei soggetti attuatori e del fatto che l'area viene derivata dal pre-vigente "ART "O" - Bannone", è richiesto il versamento all'Amministrazione Comunale di un contributo perequativo di valore corrispondente al 10% della Superficie fondiaria del comparto, sulla base della SU e del progetto autorizzato. Tale contributo corrisponde a quanto dovuto dalla disciplina di PSC previgente per le politiche pubbliche per la casa e viene quantificato sulla base delle norme di PSC "Allegato A: schede normative d'ambito" punto 2) politiche per la casa. In caso di completa demolizione delle strutture esistenti e bonifica dell'area, ove necessaria, il contributo alla città pubblica si intende assolto.

Art.8.6 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART* (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)

1. Si tratta di parti di territorio insediate per le quali sono programmati interventi volti alla riqualificazione degli ambiti attraverso interventi di trasformazione funzionale e di nuova urbanizzazione insediativa, destinati a concorrere all'offerta abitativa, commerciale, terziaria ed, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica, alla formazione di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali.
2. Negli ambiti ART* gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.6.3 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART* - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.
3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali, nel POC, sono generalmente ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di demolizione (D), di ristrutturazione edilizia (RE), di cambio d'uso (CD) e di nuova costruzione in ampliamento (AM) nei limiti di cui ai seguenti commi.
4. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria di cui al precedente comma 3 sono comunque ammessi, previa attuazione - per quanto possibile e di competenza - delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica Scheda Normativa d'Ambito (Cfr. Dotazioni territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e Prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa).
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle relative Schede Normative d'Ambito di PSC.

Il cambio d'uso verso l'uso R1 – Residenza è ammesso nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- massimo 125 m² di SU per ogni edificio.

6. L'intervento di nuova costruzione in ampliamento è ammesso esclusivamente per gli usi P5 – lavorazione e stagionatura dei salumi, se esistenti. Per ampliamenti superiori a 100 m² di SU, l'intervento si attua per intervento edilizio convenzionato, soggetto a convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo, volto a definire l'attuazione a carico del richiedente – per quanto possibile e di competenza – delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica Scheda Normativa d'Ambito (Cfr. Dotazioni territoriali e Prescrizioni urbanistiche edilizie).

Art.8.7 – Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati

1. Per quanto riguarda le aree che sono identificate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'C' e relativa perimetrazione, il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi dalle presenti norme di RUE è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Al di fuori di tali casistiche sono ammessi soltanto interventi edilizi sugli edifici esistenti di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro Scientifico (RS) e Restauro e risanamento Conservativo (RC), Demolizione (D).
2. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo dovrà disciplinare i contenuti e le modalità attuative degli interventi, nonché gli oneri a carico dei soggetti attuatori, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schede, di cui all'Allegato C al RUE.
3. A maggior precisazione di quanto sopra riportato si riportano le seguenti disposizioni generali a cui i progetti dovranno attenersi:
 - le aree con specifica simbologia puntuale "C" identificate nella tavola 1 di RUE, o suoi eventuali stralci attuativi identificati nello specifico "allegato C-Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (schede)", devono essere attuati unitariamente; il perimetro dell'area da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo o il perimetro degli eventuali stralci attuativi, costituiscono perimetro minimo di intervento; non sono dunque ammessi interventi edilizi, ad eccezione delle casistiche menzionate al comma 1, su porzioni di aree che non rispettino il perimetro minimo di intervento come sopra identificato.
 - qualora l'attuatore abbia volontà di identificare all'interno del perimetro minimo di intervento più lotti edificabili autonomamente e distintamente, dovranno comunque essere preliminarmente progettate, autorizzate e garantite, attraverso convenzione o AUO, tutti gli impegni, gli obblighi e le dotazioni dovute per tutte le trasformazioni edilizie previste in tutti i lotti edificatori all'interno del perimetro minimo di intervento; successivamente, fino alla scadenza della convenzione o AUO, potranno essere rilasciati i singoli titoli autorizzativi (PdC) relativi agli interventi previsti all'interno dei singoli lotti edificabili. I certificati di conformità edilizia ed agibilità relativi ai singoli fabbricati potranno essere rilasciati soltanto ad avvenuta ultimazione e collaudo di tutte le dotazioni previste all'interno del comparto convenzionato.
 - nella convenzione o AUO dovranno altresì essere precisate e normate:
 - le possibilità e le condizioni di intervento edilizio attuabili dopo la ultimazione degli edifici dai proprietari;
 - le modalità e le tempistiche di cessioni/acquisizioni/permute di aree con il comune o altri impegni in genere;

Si fa presente fin da ora che il contributo per la città pubblica dovrà essere interamente versato al comune per tutti gli interventi previsti nel comparto dalla convenzione o AUO all'atto della sottoscrizione della medesima convenzione o AUO.

4. Per le aree derivate da ambiti ex-ART di cui al previgente PSC e dunque per le schede AUO C.23, C.28, C.29, C.30, il contributo alla città pubblica viene valorizzato sulla base della metodologia contenuta nelle norme di PSC "Allegato A: schede normative d'ambito" punto 2) Politiche per la casa ed in particolare:
- si applica limitatamente agli interventi comportanti aumento di carico urbanistico o di SU limitatamente agli usi ammessi dalla specifica scheda;
 - dalla valorizzazione viene esclusa la SU esistente, limitatamente agli usi ammessi dalla specifica scheda, e la relativa SF, quantificata proporzionalmente secondo il progetto proposto.
5. La convenzione per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è soggetta ad atto di assenso da parte della Giunta Comunale.

CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE

Art.9.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti per nuovi insediamenti

1. All'interno degli ambiti urbani per i nuovi insediamenti il RUE, fatte salve le competenze del POC, riconosce i seguenti ambiti:
 - Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti del PRG previgente ANC: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.9.2)
 - Ambiti per i nuovi insediamenti AN: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.9.3)

Art.9.2 – Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente ANC (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)

1. Si tratta di parti di territorio oggetto di nuova urbanizzazione insediativa residenziale già definita dal PRG previgente destinate a concorrere all'offerta abitativa ed, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica, alla formazione di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali.
2. La loro attuazione è subordinata all'inserimento nel POC. Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.7.1 - Ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.
3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali, nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e di demolizione (D). Sono inoltre ammessi gli interventi di cambio d'uso (CD), esclusivamente verso gli usi consentiti nelle relative schede normative d'ambito di PSC.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE), di cambio d'uso (CD).

Art.9.3 – Ambiti per i nuovi insediamenti AN (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)

1. Si tratta di parti di territorio oggetto di nuova urbanizzazione insediativa prevalentemente residenziale destinate a concorrere all'offerta abitativa ed, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica, alla formazione di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali.
2. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.7.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti AN - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.
3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e di demolizione (D). Sono inoltre ammessi gli interventi di cambio d'uso (CD), esclusivamente verso gli usi consentiti nelle relative schede normative d'ambito di PSC.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel

caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE) e di cambio d'uso (CD).

CAPO IV – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art.10.1 - Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale APC

1. All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive consolidati APC, il RUE, fatte salve le competenze del POC definite dall'art.30 della L.R. n.20/2000 s.mi., riconosce i seguenti ambiti:
 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1 (art.10.2)
 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC* (art.10.3)
 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2 (art.10.4).
2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del RUE, ricadenti negli ambiti di seguito elencati (APC1, APC*, APC2, APC** e APS), è sempre consentito un incremento della SU in deroga agli indici di SU massima di seguito definiti, pari al 30% della stessa SU massima, da attuarsi esclusivamente all'interno dei volumi esistenti mediante interventi conservativi. Per gli alloggi di servizio esistenti alla data di adozione della variante parziale RUE 2015 (30/07/2015), è consentito un aumento della superficie di tali alloggi secondo quanto indicato ai successivi articoli 12.28, 12.29, 12.30, 12.31, 12.31bis, 12.32.
3. Negli ambiti di seguito elencati (APC1, APC*, APC2, APC**), i fronti dei fabbricati, affacciati su ambiti diversi da quelli produttivi, dovranno essere adeguatamente schermati mediante cortina arborea realizzata con piante d'alto fusto.

Solo per il fronte o i fronti affacciati su strada pubblica, in alternativa alla schermatura di cui sopra, potranno prevedersi soluzioni estetiche atte a smorzare l'effetto "prefabbricato" con l'obiettivo di ricondurre l'impatto estetico dell'edificio, anche se prefabbricato, ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna. Tali soluzioni potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo di diverse cromie, diversi materiali o diverse altezze, opere frangisole o altro.

La presente prescrizione si applica, all'intero lotto di intervento, solo negli interventi di nuova costruzione, di sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia che comporti demolizione e ricostruzione. In caso di interventi di ampliamento, tale prescrizione si applica solo per ampliamenti superiori al 50% della SU esistente.

Art.10.2 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1

1. Identificazione:
 - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.
2. Edificabilità massima:
 - UF max = 0,6 m²/m²; per l'uso P5, solo se preesistente, UF max = 0,75 m²/m²
3. Usi ammessi:
 - A4.1, A4.2;
 - C1, C4, C5, C6, C7, C8.1, C8.2;
 - C2.1 purché coerente con il POIC. Le attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari sono ammesse solo se derivanti da trasferimento di uso preesistente al 09/08/2018 già insediato in ambito APC1 del territorio comunale;
 - C2.2. purché coerente con il POIC. Le attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari sono ammesse solo se derivanti da trasferimento di uso preesistente al 09/08/2018 già insediato in ambito APC1 del territorio comunale;
 - D1, D2, D3;
 - N2.1, N2.2;
 - P1, P2, P3, P4.1, P5;

- S3, S4, S6, S7, S8, S9;
 - T6;
 - Z1;
 - Z3.
4. Interventi ammessi:
- tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
- attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
 - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
 - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
- H media = 12 m, con esclusione dei volumi tecnici. In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale o dove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, un'altezza media superiore a m 12.
 - È consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore al limite, negli interventi, manutentivi, conservativi e di ampliamento.
 - Distanze: la distanza dei fabbricati produttivi, rispetto agli ambiti residenziali, deve rispettare l'indice di visuale libera di 0,5 m/m.
 - Distanza minima dal confine di proprietà m.5,00 salvo eventuali specifiche previste negli usi di riferimento.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore;
 - è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui alla Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M 5 settembre 1994 s.m.i.;
9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Le aree alienate dal comune, qualora prive di potenzialità edificatoria, devono mantenere la suddetta limitazione per un periodo non inferiore ad anni 10. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.
10. Nelle aree cartograficamente individuate dal perimetro di "Prescrizione puntuale" e dalle sigle "a"(Monzato), "b"(Traversetolo sud), "g"(Castione), sono ammessi gli usi esistenti e gli ampliamenti delle attività produttive esistenti. Le nuove attività produttive e gli ampliamenti di Su di quelle esistenti, sono ammesse previo parere igienico-sanitario ed ambientale delle Autorità competenti, limitatamente alle attività compatibili o messe in compatibilità con il tessuto residenziale adiacente in relazione all'impatto ambientale con riferimento particolare agli effetti inquinanti derivanti da scarichi liquidi e aeriformi, rumori, odori e da traffici indotti.

Gli interventi ammessi dal RUE all'interno di tale perimetro dovranno adeguarsi agli allineamenti proposti dallo specifico schema progettuale relativo alla razionalizzazione della strada provinciale definito dall'Amministrazione comunale.

11. Nelle aree cartograficamente individuate dal perimetro di "Prescrizione puntuale" e dalle sigle "a"(Monzato), "b"(Traversetolo sud), gli interventi di ampliamento o nuova costruzione, superiori a 100 m² di SU, si attuano per intervento edilizio convenzionato, soggetto a convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo, volto a definire l'attuazione a carico del richiedente – per quanto possibile e di competenza – delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione (Cfr. Dotazioni territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e Prescrizioni aggiuntive minime con finalità perequativa) di cui alle specifiche schede normative d'ambito di PSC da cui tali aree derivano, rispettivamente "PSC-Allegato A: Schede normative d'ambito", scheda "ART*"A" - Monzato" e scheda "ART*"B" - Traversetolo sud".
12. Nell'area cartograficamente individuata dal perimetro di "Prescrizione puntuale" e dalla sigla "g" (Castione), derivata dal pre-vigente Ambito di Riqualificazione ART "G", gli interventi di ampliamento e nuova costruzione si attuano per intervento edilizio diretto con obbligo di cessione gratuita delle aree eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di potenziamento del prospiciente tratto di strada provinciale.

Art.10.3 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC*

1. Identificazione:
 - si tratta delle aree appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale interessati da strumento urbanistico attuativo approvato, convenzionato e in corso di esecuzione il cui perimetro è specificatamente identificato nelle tavole 1 di RUE.
2. Edificabilità massima:
 - quella prevista dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
3. Usi ammessi:
 - quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
4. Interventi ammessi:
 - quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
5. Modo di attuazione:
 - attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano urbanistico attuativo approvato e vigente
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
 - quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
7. Prescrizioni morfologiche:
 - quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
 - quelle previste dal piano particolareggiato attuativo approvato e vigente
9. Varianti non essenziali al piano urbanistico attuativo che ineriscono esclusivamente all'assetto interno e che non modificano le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree per dotazioni territoriali (standard) dello strumento approvato possono essere richieste entro i termini di validità del piano stesso; dette varianti verranno redatte ed approvate in conformità alle sole norme del previgente PRG che hanno presieduto alla formazione del PUA oggetto di variante senza integrale applicazione del RUE.
10. Alla scadenza della convenzione urbanistica in essere, qualora le opere di urbanizzazione risultino terminate, collaudate e fruibili, mantengono la propria validità i contenuti del piano urbanistico attuativo relativi alla edificabilità massima, agli usi ammessi, agli interventi ammessi, come disciplinati dallo stesso PUA. Le superfici minime a parcheggio pertinenziale

da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme.

Gli interventi edilizi presentati dopo la scadenza della convenzione urbanistica in essere sono tenuti alla corresponsione dell'intero contributo di costruzione.

Art.10.4 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2

1. Identificazione:
 - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate destinate ad attività commerciali, prevalentemente inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima:
 - $U_f = 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dalla disciplina vigente e dal Regolamento Comunale di Igiene.
3. Usi ammessi:
 - C1;
 - C2.1. purché coerente con il POIC;
 - C.2.2. purché coerente con il POIC. Le attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari sono ammesse solo se derivanti da trasferimento di uso preesistente al 09/08/2018 già insediato in ambito APC1 del territorio comunale. Sono inoltre ammesse se derivanti da attività commerciali alimentari uso C.2.1 autorizzate ed esistenti al 08/10/2009 in ambito APC2;
 - C4;
 - C5;
 - C.6 (solo se preesistente);
 - C7;
 - C8.1, C8.2;
 - Usi appartenenti alla funzione D
 - Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11
 - T1, T6
 - Z1;
 - Z3.
4. Interventi ammessi:
 - tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
 - attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
 - come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
 - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
 - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
 - $H_{media} = 11 \text{ m}$, con esclusione dei volumi tecnici.
 - È consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore al limite, negli interventi, manutentivi, conservativi e di ampliamento.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore.

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Le aree alienate dal comune, qualora prive di potenzialità edificatoria, devono mantenere la suddetta limitazione per un periodo non inferiore ad anni 10. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28 ottobre 2009

Art.10.5 – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale APC**

1. Corrispondono ad aree non edificate o parzialmente edificate destinate ad attività produttive di nuovo impianto che, in ragione della loro localizzazione, contribuiscono alla ridefinizione e ricucitura del margine urbano del capoluogo in località Monzato.
2. La definizione degli ambiti è finalizzata alla riqualificazione e potenziamento delle attività produttive insediate nel contiguo ambito produttivo consolidato.
3. Negli ambiti APC** gli interventi sono programmati dal POC e si attuano, anche per stralci funzionali, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.8.3 - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APC** - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.

1. Art.10.6 - Ambito produttivo di rilievo sovracomunale APS - Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC) Corrisponde ad aree non edificate o parzialmente edificate destinate ad attività produttive esistenti e di nuovo impianto che per la loro dimensione e struttura assumono rilevanza sovracomunale e pertanto costituiscono un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.
2. Per l'ambito produttivo APS il Comune di Traversetolo e la Provincia di Parma sottoscrivono un Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000. La compiuta disciplina urbanistica dell'intervento è operata dal POC in conformità ai contenuti dell'Accordo Territoriale stesso.
3. Nell'ambito APS gli interventi sono programmati dal POC e si attuano, anche per stralci funzionali, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.8.4 - Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale APS - delle Norme del PSC ed alla relativa Scheda Normativa d'Ambito (APS - APEA Masdone).
4. Fino all'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo Territoriale, di cui al precedente comma 2, sono ammessi per gli edifici esistenti interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di demolizione (D), di ristrutturazione edilizia (RE).
5. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nella relativa Scheda Normativa d'Ambito di PSC.

Art.10.7 – Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti produttivi consolidati

1. Si applica quanto previsto al precedente art. 8.7.

CAPO V – TERRITORIO RURALE

Sezione I - Disposizioni generali ed interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

Art.11.1 - Partizione del territorio rurale

1. Il RUE articola il territorio rurale secondo la partizione in ambiti individuata dal PSC ai sensi della L.R. n.20/2000 e s.m.i., riconoscendo:
 - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.A-19)
 - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18)
 - ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (art.A-17).
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
 - gli ambiti per la valorizzazione fruitiva del territorio rurale (campagna parco di cui al successivo art.11.2);
 - il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale (di cui alla successiva Sezione II del presente Capo V);
 - gli insediamenti esistenti in territorio rurale (di cui alla successiva Sezione III del presente Capo V);
 - le attrezzature e spazi collettivi DTC per le quali si rimanda direttamente alle norme specifiche di riferimento.
3. Le norme inerenti il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale (Sezione II del presente Capo V), gli insediamenti esistenti in territorio rurale (Sezione III del presente Capo V) e le norme specifiche inerenti le attrezzature e spazi collettivi DTC (Titolo III Capo II), prevalgono sulle norme generali degli ambiti di cui agli art.li 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3, in quanto redatte nel rispetto delle norme sovraordinate (L.R. 20/2000, PTCP e PSC e s.m.i.).
4. Le norme generali degli ambiti di cui agli art.li 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3 che seguono, attengono pertanto alle sole funzioni agricole direttamente connesse alla conduzione del fondo (usi A) ed alle funzioni agricole non connesse alla conduzione del fondo (usi N).

Art.11.1.1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Caratteri distintivi

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. Obiettivi

In tali ambiti è favorita l'attività di aziende agricole strutturate e competitive che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

Pertanto i progetti di nuova costruzione o di ampliamento, per interventi funzionali alle attività produttive agricole, disciplinati dal successivo comma 3, devono essere elaborati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) le aziende agricole sprovviste di fabbricati, sono soggette ad approvazione di Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA);
- b) le nuove costruzioni o gli ampliamenti previsti da parte di aziende agricole già dotate di fabbricati saranno inserite in un progetto unitario esteso all'intero centro aziendale ove si dimostrerà la impossibilità di soddisfare i fabbisogni attraverso il recupero dei fabbricati esistenti;
- c) oltre all'attività agricola sono ammesse le attività comprese negli usi indicati al successivo comma 3 secondo le forme di intervento in esso previste;

d) i nuovi interventi devono limitare per quanto possibile la eliminazione degli elementi di vegetazione naturale e la riduzione delle presenze arboree.

Sono fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

3. Interventi edilizi per funzioni agricole connesse e/o non connesse alla conduzione del fondo
Condizioni per l'insediamento, il consolidamento e lo sviluppo delle attività:

a) Usi ammessi anche in nuovo insediamento per i quali si consentono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle definizioni dei singoli usi:

- Abitazione agricola (A1)
- Servizi Agricoli (A2)
- Allevamento aziendale (A3)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.1)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.2)
- Serre fisse (A5)
- Attività agrituristiche (A6)
- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti in aziende agricole prive di titolo IAP (A7)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale (N2.1)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale (N2.2)
- Attività di lavorazione agricola per conto terzi (N3)
- Attività di riparazione di macchine agricole (N4)
- Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica (N5)
- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale (N6)
- Turismo rurale (N7)
- Attività florovivaistiche (N8)
- Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)
- Attrezzature private di pertinenza (Z3);

b) Usi esistenti per i quali si ammette consolidamento e/o sviluppo solo con interventi manutentivi e conservativi, senza aumento di SU:

- allevamento industriale (N1).

c) Usi complementari alle attività agricole, per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi:

- Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)
- Attrezzature private di pertinenza (Z3)

Tipi di intervento ammessi:

- Quelli sopra definiti e nel rispetto delle limitazioni di seguito specificate.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 8,50 m fuori terra, fatte salve le altezze prescritte nei singoli usi e fatte salve le altezze preesistenti se superiori. Inoltre, ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati, non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, oltre un'altezza massima di m 1,50 da misurarsi in ogni singolo punto attorno al fabbricato stesso; modeste alterazioni sono ammesse in funzione

dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione complessiva delle pertinenze dell'unità edilizia che preveda la piantumazione di essenze arboree per contrastarne l'erosione.

- I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio all'azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri.

Condizioni limitative:

- La realizzazione in nuova costruzione di edifici ad uso abitativo (A1) e la trasformazione di fabbricati abitativi verso usi agricoli diversi dall'abitativo è ammessa qualora le nuove esigenze abitative e produttive connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sulla base delle linee guida/requisiti/prescrizioni previste da apposito allegato normativo per la sola abitazione agricola è comunque consentita l'installazione di attrezzature private di pertinenza (Z3).
- La trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli è subordinata obbligatoriamente all'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.
- Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio d'uso per attività relative agli usi N2.1, N2.2, N3, N4, ove ammessi, sono subordinati all'esistenza di adeguate infrastrutture territoriali, oppure all'impegno del soggetto attuatore a realizzarle o potenziarle.

Modalità attuative:

- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4.1, A4.2, A5 che prevedono una superficie coperta superiore a 2.000 m² sono ammessi solo previa approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato .
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda nel suo complesso.

Negli interventi di NC e AM (ove consentiti) di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio.

Art.11.1.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Caratteri distintivi

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono parti del territorio rurale ove la presenza di caratteri di particolare rilievo e interesse sotto il profilo paesistico, storico ed ambientale si integra armonicamente con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

2. Obiettivi

In tali ambiti viene perseguito il mantenimento dei caratteri paesaggistici, storici ed ambientali garantendo al tempo stesso un adeguato sviluppo dell'attività produttiva agricola.

Pertanto i progetti per interventi funzionali alle attività produttive agricole, disciplinati dal successivo comma 3, devono essere elaborati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) l'insediamento di nuove aziende agricole è soggetto ad approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato ;
- b) le nuove edificazioni, in aziende agricole esistenti, saranno inserite in un progetto unitario esteso all'intero centro aziendale ove si dimostrerà la impossibilità di soddisfare i fabbisogni attraverso il recupero dei fabbricati esistenti;
- c) ricorso a tecniche agronomiche che non comportino depauperamento o compromissione

delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;

- d) mantenimento ed arricchimento della vegetazione (filari, siepi, macchie, boschetti), favorendo in particolare l'incremento delle presenze arboree diffuse, con preferenza di specie arboree autoctone o naturalizzate, avuto riguardo delle prescrizioni fitosanitarie emanate dagli enti competenti.

Qualora sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, sono da promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo. Attività di carattere ricreativo, turistico e culturale sono ammesse purché non comportino alterazioni dell'assetto paesaggistico ed ambientale. A tal fine nella redazione dei progetti dovranno essere seguite le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.19.1 seguente.

Sono fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

3. Interventi edilizi per funzioni agricole connesse alla conduzione del fondo.

Condizioni per l'insediamento, il consolidamento e lo sviluppo delle attività:

1. Usi ammessi anche in nuovo insediamento per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle definizioni dei singoli usi:

- Abitazione agricola (A1)
- Servizi Agricoli (A2)
- Allevamento aziendale (A3)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.1)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.2)
- Serre fisse (A5)
- Attività agrituristiche (A6)
- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti in aziende agricole prive di titolo IAP (A7);
- Attrezzature private di pertinenza (Z3) anche pertinenti ad uso abitativo (R1) presente in altro ambito limitrofo.

2. Usi complementari alle attività agricole, per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi:

- Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)

- Attrezzature private di pertinenza (Z3).

Tipi di intervento ammessi:

- Quelli sopra definiti e nel rispetto delle limitazioni di seguito specificate.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 8,50 m fuori terra, fatte salve le altezze prescritte nei singoli usi e fatte salve altezze preesistenti se superiori. Inoltre, ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati, non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, oltre una altezza massima di m 1,50 da misurarsi in ogni singolo punto attorno al fabbricato stesso; modeste alterazioni sono ammesse in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione complessiva delle pertinenze dell'unità edilizia che preveda la piantumazione di essenze arboree per contrastarne l'erosione.

- I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri.
- Sono vietate le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar).

Condizioni limitative:

- La realizzazione in nuova costruzione di edifici ad uso abitativo (A1) e la trasformazione di fabbricati abitativi verso usi agricoli diversi dall'abitativo è ammessa qualora le nuove esigenze abitative e produttive connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sulla base delle linee guida/requisiti/prescrizioni previste da apposito allegato normativo. Per la sola abitazione agricola è comunque consentita l'installazione di attrezzature private di pertinenza (Z3).
- La trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli è subordinata obbligatoriamente all'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

Modalità attuative:

- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4.1, A4.2, A5 che prevedono una superficie coperta superiore a 2.000 m² sono ammessi solo previa approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato .
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda nel suo complesso.

Negli interventi di NC e AM (ove consentiti) di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio.

Art.11.1.3 – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale

1. Caratteri distintivi

Gli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale sono parti del territorio rurale dotate di particolare pregio e interesse sotto il profilo naturalistico ed ambientale e pertanto sottoposti a disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione. Tali aree sono prioritariamente destinate alla tutela della flora e della vegetazione, delle presenze arboree, della fauna, del paesaggio, delle emergenze storico-culturali, delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e alla valorizzazione degli habitat naturali, al mantenimento e al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

Tali ambiti comprendono:

- a) le aree boscate e destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco;
- b) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- c) le fasce di tutela fluviale (fascia A e fascia B) comprendenti le golene antiche e recenti;
- d) i calanchi meritevoli di tutela.

Sono considerate non compatibili con l'attività agricola e adatte all'evoluzione dei processi di naturalizzazione le aree di cui ai punti b) e d).

2. Obiettivi

Fatte salve le limitazioni inerenti i vincoli territoriali relativi alle specifiche zone interessate, in detti ambiti è consentito lo svolgimento dell'attività agricola e forestale se ed in quanto compatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione indicati per le suddette aree al precedente comma 1.

Qualora sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, sono da promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo. Attività di carattere ricreativo, turistico e culturale sono ammesse purché non comportino alterazioni dell'assetto paesaggistico ed ambientale. A tal fine nella redazione dei progetti dovranno essere seguite le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.19.1 seguente. Sono fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

3. Interventi edilizi per funzioni agricole connesse alla conduzione del fondo

Condizioni per l'insediamento, il consolidamento e lo sviluppo delle attività:

- a) Per le sole aziende agricole esistenti, usi per i quali si ammette consolidamento e/o sviluppo con interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle definizioni dei singoli usi:
 - Abitazione agricola (A1)
 - Servizi Agricoli (A2)
 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.1)
 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.2)
 - Serre fisse (A5)
 - Attività agrituristiche (A6)
 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti in aziende agricole prive di titolo IAP (A7)
- b) Per le sole aziende agricole esistenti, usi per i quali si ammette consolidamento e/o sviluppo solo con interventi manutentivi e conservativi, senza aumento di SU:
 - allevamento aziendale (A3);
- c) Per le sole aziende agricole esistenti, usi complementari alle attività agricole, per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi:
 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)
 - Attrezzature private di pertinenza (Z3).

Tipi di intervento ammessi:

- Quelli sopra definiti e nel rispetto delle limitazioni di seguito specificate.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 8,50 m fuori terra, fatte salve le altezze prescritte nei singoli usi e fatte salve altezze preesistenti se superiori. Inoltre, ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati, non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, oltre una altezza massima di m 1,50 da misurarsi in ogni singolo punto attorno al fabbricato stesso; modeste alterazioni sono ammesse in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione complessiva delle pertinenze dell'unità edilizia che preveda la piantumazione di essenze arboree per contrastarne l'erosione.
- I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri.
- Sono vietate le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar).

Condizioni limitative:

- La realizzazione in nuova costruzione di edifici ad uso abitativo (A1) e la trasformazione di fabbricati abitativi verso usi agricoli diversi dall'abitativo è ammessa qualora le nuove esigenze abitative e produttive connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili

attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sulla base delle linee guida/requisiti/prescrizioni previste da apposito allegato normativo per la sola abitazione agricola è comunque consentita l'installazione di attrezzature private di pertinenza (Z3).

- La trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli è subordinata obbligatoriamente all'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

Modalità attuative:

- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4.1, A4.2, A5 che prevedono una superficie coperta superiore a 2.000 m² sono ammessi solo previa approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato .
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda nel suo complesso.

Negli interventi di NC e AM (ove consentiti) di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio.

Art.11.2 - Campagna parco

1. Caratteri distintivi

Corrisponde alle aree a prevalente funzione agricola per le quali, in relazione alla loro morfologia e collocazione rispetto al contesto urbanistico-territoriale determinato, ed in relazione al necessario mantenimento delle attività agronomiche in atto (o di possibile impianto), si considera opportuno proporre l'utilizzazione di percorsi interpoderali esistenti al fine di fornire gli elementi idonei per una fruizione pubblica del territorio agrario.

2. Obiettivi

Le aree identificate come Campagna Parco negli elaborati cartografici di PSC (Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali) e di RUE non si configurano come specifico ambito agricolo, ma costituiscono un involuppo di parte degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e di valore naturale e ambientale nei quali possono essere programmate azioni finalizzate alla fruizione pubblica dei percorsi poderali e/o interpoderali esistenti o previsti dal Progetto di intervento unitario come disciplinato dall'art.9.12 delle Norme del PSC.

3. Interventi ammessi

Negli ambiti agricoli compresi nel perimetro della Campagna parco sono altresì ammessi interventi edilizi diretti in ragione di quanto stabilito nelle diverse Sezioni del presente Capo V:

Sez.I - Interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

Sez.II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale

Sez.III - Insediamenti esistenti in territorio rurale.

Art.11.3 - Riqualificazione paesistica del territorio rurale mediante delocalizzazione di diritti edificatori acquisiti consolidati

1. Al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale il RUE si pone i seguenti obiettivi:

- obiettivo qualitativo: attuare la completa demolizione dei manufatti e degli edifici esistenti che presentano condizioni e caratteristiche incongrue con il contesto agricolo; nei successivi commi e negli articoli seguenti sono stabilite le prescrizioni di demolizione di detti edifici incongrui.

- obiettivo quantitativo: qualsiasi fabbricato privo di interesse storico (vedi articoli 7.9 e 7.10 precedenti) anche se non considerato incongruo, può venire demolito; la demolizione può essere effettuata dal proprietario o dall'aveute diritto.

I volumi degli edifici demoliti potranno essere ricostruiti, nella misura massima fissata al successivo comma 3, con ubicazione e caratteristiche idonee con il contesto agricolo come da specifiche di cui ai commi seguenti.

2. Possono essere soggetti a demolizione e successiva ricostruzione i volumi relativi ai seguenti manufatti e/o edifici esistenti:

- manufatti e/o edifici la cui esistenza risulti provata da atti legittimanti, quali ad esempio i titoli abitativi edilizi, ovvero, in carenza, da ogni altra documentazione che ne comprovi l'esistenza, quali ad esempio i dati catastali. Non sono computabili tra gli edifici esistenti, i manufatti e/o gli edifici realizzati abusivamente;
- edifici privi di "valore storico architettonico - beni culturali" e "valore storico culturale e testimoniale" e comunque non inclusi nei nuclei rurali di antico impianto;
- edifici che per caratteristiche edilizie e/o di conservazione, per ubicazione, per destinazione d'uso, ecc. siano da considerarsi incongrui con il territorio rurale e pertanto se ne incentiva la demolizione. A titolo esemplificativo e non esaustivo si ritengono incongrui con il territorio agricolo le seguenti casistiche di immobili:
 - a) edifici connessi ad attività agricole dismesse, ubicati in contesto isolato e non più riconducibili e recuperabili per un centro aziendale attivo;
 - b) edifici connessi ad usi e/o attività non agricole dismesse, comunque non recuperabili per finalità e usi agricoli o compatibili con il territorio agricolo;
 - c) edifici anche parzialmente diroccati, con esclusione dei ruderi di cui alla lettera e, comma 5 dell'art.11.5 seguente, ubicati in contesto isolato e non più recuperabili con interventi conservativi.

Negli articoli che seguono vengono meglio specificate le tipologie degli edifici ritenuti incongrui con il territorio rurale.

Tettoie, baracche non autorizzate ed ogni altro manufatto non legittimato, sono esclusivamente da demolire nel corso del procedimento di riqualificazione, senza essere computabili per la ricostruzione.

3. I volumi di cui al comma 2 che precede possono essere ricostruiti nella misura massima definita determinando la superficie equivalente degli edifici da demolire assunta pari ad 1/3 del Volume totale come definito dalla DGR 922/2017 ed applicando quindi il seguente coefficiente di riduzione: per qualsiasi volume in demolizione è ammessa la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione di una Superficie Utile non superiore al 20% della superficie equivalente.

La ricostruzione può essere attuata dai legittimi proprietari dei volumi demoliti, o da terzi che ne acquisiscano i diritti di ricostruzione, secondo caratteristiche ritenute compatibili con il contesto agricolo e con particolare attenzione all'inserimento ambientale.

4. Sono riconosciuti compatibili con il territorio agricolo gli edifici in ricostruzione secondo gli incentivi di cui al precedente comma 3, ad uso residenziale (R1), purché di Superficie Utile non superiore a 125 m² più accessori, per massimo n.2 unità immobiliari e per massimo H media 8,00 ml. con modifica del piano di campagna preesistente non superiore a + ml.1,00, e con l'utilizzo di materiali tipici della tradizione rurale locale. La presente misura incentivante potrà portare alla ricostruzione anche di più edifici residenziali purché rispondenti alle caratteristiche dimensionali sopra indicate. Detti edifici dovranno essere edificati in loco oppure in vicinanza di nuclei rurali o di altri edifici residenziali esistenti. Sono considerate compatibili edificazioni fino ad una distanza massima di 50 m da edifici esistenti, ad eccezione degli edifici di valore storico architettonico - beni culturali.

Gli interventi sono subordinati all'esistenza o alla completa realizzazione a carico del soggetto attuatore, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art.4.1.

5. Il soggetto attuatore degli interventi di demolizione e conseguente ricostruzione delle volumi demoliti è tenuto a predisporre uno specifico progetto che contempli:
- una relazione illustrativa e di consistenza degli edifici che propone di demolire, con conseguente recupero e risanamento delle aree rurali;
 - il progetto edilizio della nuova costruzione .

L'inizio lavori per gli interventi di nuova costruzione è subordinato all'avvenuta demolizione degli edifici incongrui ed al risanamento delle aree conseguentemente liberate con sistemazione delle stesse a terreno naturale.

Art.11.4 - Disciplina degli interventi edilizi ammessi ad avvenuta cessazione dell'utilizzo agricolo dei fabbricati

1. Ad avvenuta cessazione dell'utilizzo agricolo dei fabbricati, nei casi di seguito specificati, sono ammesse le misure straordinarie di cui all'art.11.9 seguente:
- nel caso di dismissione dell'attività agricola a seguito di morte o invalidità totale permanente del titolare o di uno dei soci (proprietari e/o conduttori dei fabbricati) della azienda agricola, o nel caso di forzato abbandono dell'attività agricola imposto da espropriazione per pubblica utilità di una parte rilevante dei terreni dell'azienda o da altra causa di forza maggiore;
 - nel caso di edifici a servizio di attività agricole esistenti al 8 ottobre 2009 (data di adozione del PSC), costruiti da non meno di dieci anni dalla data di richiesta di mutamento d'uso, qualora gli stessi non siano più funzionali all'utilizzo agricolo, avendo già dismesso l'attività agricola da almeno tre anni (certificata dalla perdita del titolo di imprenditore agricolo e dalla avvenuta cancellazione dell'azienda agricola dalla iscrizione a fini fiscali);
 - nel caso di prosecuzione dell'attività agricola da parte del proprietario dei fabbricati (titolare o soci dell'azienda agricola) venga attestato che i fabbricati oggetto di richiesta di mutamento d'uso siano edifici costruiti da non meno di dieci anni , che gli stessi siano stati dismessi da ogni utilizzazione agricola o che gli stessi eccedono le necessità di volumi edilizi dell'azienda stessa , trovandosi a distanza tale dal centro aziendale da non giustificare la convenienza al recupero funzionale.
2. Conseguentemente alla dismissione anche parziale dei fabbricati a servizio dell'azienda agricola e/o all'applicazione delle misure straordinarie di cui all'art.11.9 seguente, fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione, se dovuta, vige in ogni caso l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità su tutti i terreni di proprietà della medesima ditta cui sono intestati i fabbricati costituenti l'unità aziendale alla data di dismissione dell'utilizzo agricolo dei fabbricati. Il citato vincolo di inedificabilità deve essere registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.
- Si applicano in ogni caso sui terreni pertinenti all'azienda agricola, secondo la situazione catastale registrata al 4 marzo 1997 data di adozione del previgente PRG, le limitazioni alla edificazione conseguenti all'avvenuto sfruttamento degli indici di PRG per la realizzazione degli edifici esistenti.

Sezione II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale

Art.11.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia per il recupero ad usi extra agricoli

1. All'interno del territorio rurale il RUE persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. Interventi di nuova costruzione sono ammessi soltanto in funzione della conduzione del fondo e dell'esercizio delle attività agricole, nei limiti di quanto stabilito nella precedente Sezione II del presente Capo V - Territorio Rurale.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale per usi e finalità extra agricole viene disciplinato con riferimento alla classificazione tipologica-funzionale dell'edificio e secondo i principi di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Fatti salvi gli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di valore storico architettonico - beni culturali o di valore storico culturale e testimoniale per i quali la disciplina di intervento risulta specificata al precedente Titolo IV, Capo I, Sezione III del RUE, ogni edificio esistente in territorio rurale è inquadrato nelle tavole 1 di RUE in una delle categorie di classificazione tipologico - funzionale specificate al comma 2 seguente.

2. Per le finalità di manutenzione, conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale per usi e finalità extra agricole, il RUE riconosce ed identifica i fabbricati secondo le seguenti categorie di classificazione tipologico - funzionale:

- Edifici e complessi rurali a prevalente funzione abitativa extra agricola "R"

Sono individuati da apposito perimetro con sigla "R" nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici con prevalente funzione abitativa extra agricola, sia di antico impianto, sia di realizzazione recente, qualsiasi sia lo stato ed il tipo di utilizzo attuale.

Rappresentano porzioni di territorio ormai sottratte alle attività agricole e generalmente inserite nel paesaggio rurale in modo congruo e soddisfacente.

Per tali aree il RUE persegue finalità di migliorarne l'inserimento e l'ambientamento all'interno del paesaggio rurale e di limitare l'edificazione di ulteriori volumi di nuova costruzione.

- Edifici e complessi rurali d'uso produttivo extra agricolo non compatibili "P"

Sono individuati da apposito perimetro con sigla "P" nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici con prevalente uso produttivo extra agricolo, con tipologia non riferita ai canoni rurali tradizionali.

Rappresentano porzioni di territorio sottratte alle attività agricole ed inserite nel paesaggio rurale in modo incongruo e insoddisfacente.

Per tali aree il RUE persegue finalità di miglioramento e recupero della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, attraverso la integrale demolizione dei fabbricati adottando le misure incentivanti definite al precedente art.11.3.

- Edifici e complessi rurali adibiti ad attività extra agricole compatibili "E"

Sono individuati da apposito perimetro con sigla "E" nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici adibiti a particolari e specifiche attività extra agricole, con tipologia riferita ai canoni rurali tradizionali e pertanto compatibili.

Rappresentano porzioni di territorio sottratte alle attività agricole ed inserite nel paesaggio rurale in modo congruo e soddisfacente.

Per tali aree il RUE persegue finalità di migliorarne l'inserimento e l'ambientamento all'interno del paesaggio rurale e di limitare l'edificazione di ulteriori volumi di nuova costruzione.

- Edifici e complessi rurali d'uso agricolo

Sono individuati da apposito perimetro senza nessuna sigla nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici adibiti ad attività agricole, sia abitative che produttive.

Rappresentano porzioni di territorio ancora dedite alle attività agricole e pertanto legittimamente inserite nel paesaggio rurale nel modo direttamente derivante dallo stato di fatto degli immobili e delle aree.

Per tali aree il RUE persegue prioritariamente finalità di mantenimento ed utilizzo agli usi agricoli, secondo le disposizioni stabilite nella precedente Sezione II del presente Capo V-Territorio Rurale.

Nel caso dette aree con annessi edifici e complessi rurali non risultino più funzionali e utilizzabili per le attività agricole, il RUE detta specifiche norme e disposizioni di tutela del territorio e del paesaggio rurale, per le trasformazioni ad usi extra agricoli.

3. Il perimetro che identifica i fabbricati nelle categorie di classificazione tipologico-funzionale di cui al precedente comma 2, costituisce unità minima di intervento.

Detta unità minima di intervento si applica per gli interventi soggetti a piano di recupero.

In tali eventualità le richieste di intervento edilizio dovranno pertanto essere corredate di un progetto esteso all'intera unità minima di intervento, come perimetrata nelle tavole 1 di RUE, comprendente oltre all'edificio o al complesso edilizio oggetto di intervento anche le aree e gli edifici pertinenziali, nel quale dovrà essere previsto:

- la demolizione dei fabbricati non legittimi e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;
- tutte le opere necessarie al recupero, mitigazione, tutela e riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree, quali: demolizione di edifici incongrui, impianto di elementi vegetazionali, bonifica ambientale delle aree, drenaggi, consolidamenti, adeguamento scarichi, ecc.;
- l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
- l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

4. Per tutti gli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente, a prescindere dalla specifica sigla, valgono le seguenti disposizioni generali.

La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto o scoperto per ogni alloggio. Nel caso in cui non sia possibile realizzare i posti auto coperti all'interno dei fabbricati esistenti, a causa delle limitazioni imposte dall'obbligo di operare secondo interventi conservativi, e non vi siano nell'unità minima di intervento altri fabbricati di proprietà per i quali sia possibile ricavare tali posti auto coperti, è consentita la realizzazione, accorpata in nuovi fabbricati, di un posto auto di superficie massima di m² 30 per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente. Per la verifica dei fabbricati in proprietà ad uso autorimessa si fa riferimento alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG).

Ogni intervento trasformativo eventualmente ammesso dalle presenti norme, dovrà essere prioritariamente realizzato all'interno delle unità minime di intervento individuate nelle tavole 1 di RUE. In via subordinata, in presenza di manifesti motivi ostativi, la realizzazione degli interventi trasformativi può essere ammessa anche esternamente ai perimetri, comunque entro una distanza non superiore a 50 m dal sedime .

Salvo specifiche limitazioni imposte dalle presenti norme, sono ammesse opere di modesta entità relative agli usi Z3, purché adeguatamente inserite nell'ambiente con congruo impianto di arredo vegetale: esse non devono dar luogo all'impermeabilizzazione di

superfici superiori a m² 100 per ciascuna unità minima di intervento, ad eccezione delle superfici per attrezzature sportive e per piscine scoperte ad uso privato.

5. I seguenti edifici e/o manufatti non costituiscono patrimonio edilizio esistente, non danno luogo in nessun caso a possibilità di recupero per usi diversi da quelli in atto o specificatamente ammessi, né originano alcun diritto edificatorio da delocalizzare ai sensi del precedente art.11.3:

a) Edifici per il culto

Si tratta di edifici destinati al culto religioso, generalmente di modeste dimensioni (maestà, oratori).

Negli edifici per il culto è consentito il mantenimento degli usi esistenti.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);

b) Serre fisse

Si tratta di impianti specialistici per le colture agricole non trasformabili ad usi diversi.

Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, tutti i tipi di intervento in relazione alle norme per gli usi agricoli (funzione A).

c) Impianti tecnici e tecnologici

Si tratta di impianti specialistici non connessi al sistema delle Dotazioni per l'urbanizzazione e territoriali pubbliche (strutture al servizio della produzione agricola o altre).

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati.

d) Precari

Si tratta di costruzioni realizzate con tecniche costruttive e materiali rispondenti a esigenze di provvisorietà; costituiscono, per la casualità nella disposizione, la disomogeneità e la povertà dei materiali, degli elementi di degrado degli insediamenti e delle relative pertinenze in cui sono inseriti.

Nei precari è ammesso solo l'intervento di demolizione (D).

e) Ruderi

Si tratta di edifici crollati o in crollo; si considera rudere l'edificio del quale non permangano uno o più dei seguenti gruppi di elementi:

- copertura e strutture murarie esterne per almeno il 50% del volume
- tutti i solai, compresa la copertura.

Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- demolizione (D)
- ripristino tipologico (RT), nei soli casi di edifici classificati ai sensi dell'art.7.9 e 7.10;
- per il rudere "La Guardiola", di importanza per la comunità locale, si ammette l'intervento di risanamento conservativo vietandone la demolizione.
- non sono da considerarsi ruderi gli edifici improvvisamente crollati da non più di un anno a causa di eventi calamitosi (incendi, terremoti, ecc.), per i quali non sussisteva lo stato di "rudere" prima dell'evento calamitoso.

f) Edifici non perimetrati

Si tratta di edifici accessori di ridotte dimensioni, in genere isolati ed ubicati senza alcuna contiguità al nucleo aziendale o agli edifici extra agricoli ai quali risultano asserviti, che non possiedono per dimensioni, ubicazione ed elementi architettonici, una valenza ed una dignità significativa tale da giustificarne una presa d'atto ed un recupero o un consolidamento ad usi agricoli o extra agricoli.

Nelle tavole 1 di RUE sono costituiti da tutti gli edifici presenti in territorio rurale e privi di alcun perimetro e sigla.

Per tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) ed il mantenimento degli usi in atto.

Art.11.6 - Edifici e complessi rurali a funzione extra agricola "R"

1. Caratteri distintivi

Edifici esistenti

Si tratta di edifici esistenti sia di impianto antico, sia di realizzazione recente, qualsiasi sia lo stato ed il tipo di utilizzo attuale.

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uso R1: residenza
- uso A1: abitazione agricola
- uso A4.1:attività di conserv., trasform, commerc. di prodotti derivati dalla lavoraz. latte
- uso A4.2 :attività di conserv. trasform e commerc. di prodotti agricoli
- uso A6: attività agrituristiche
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso N2.1: attività di conserv., trasform, commerc. di prodotti derivati dal latte
- uso N2.2: attività di conserv., trasform, e commerc. di prodotti agricoli
- uso N5: ricovero e gestione animali
- uso N6: servizi alle aziende agricole
- uso N7: turismo rurale
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello
- uso T7: attività sportive ricreative all'aperto
- Uso Z3: attrezzature private di pertinenza

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni seguenti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Demolizione (D);
- Recupero e risanamento delle aree libere (RR);
- Nuova Costruzione (NC);

- Ampliamento (AM);
- cambio d'uso (CD).

Altezza media m 8,00 (salvo quella esistente se superiore).

4. Condizioni limitative

4.1 Per le attività esistenti ricadenti negli usi N2.1, N2.2 e N6, le possibilità di intervento indicate nei rispettivi articoli 12.21, 12.21bis e 12.25, prevalgono sugli interventi ammessi dal presente articolo.

4.2 Gli edifici esistenti, possono essere interamente recuperati o adibiti a tutte le destinazioni d'uso ammesse; è consentito l'aumento della SU ricavandola all'interno del volume esistente dell'edifici stessi.

4.3 L'intervento di ampliamento (AM) viene ammesso al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG) sino al raggiungimento di 125 m² di SU (comprensiva dell'esistente) per alloggio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) prioritariamente interessando i volumi esistenti ed in proprietà nell'unità minima di intervento;
- b) qualora non risulti possibile la modalità di cui alla lettera a) che precede, in subordine mediante intervento di ampliamento (AM).

Il suddetto ampliamento è ammesso anche per i fabbricati classificati "R" alla data del 21/12/2018, oppure per quelli già iscritti alla medesima data, al Catasto Fabbricati, nelle categorie di abitazione.

4.4 Nel caso in cui le unità immobiliari abitative esistenti alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG) siano totalmente sprovviste di autorimesse, e non vi siano nell'unità minima di intervento altri fabbricati di proprietà per i quali sia possibile ricavare posti auto coperti, è consentita la realizzazione mediante interventi di ampliamento (AM) o nuova costruzione (NC), di autorimesse nella misura massima di m² 30 per ogni unità immobiliare abitativa; le autorimesse dovranno essere realizzate secondo ubicazione, dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente.

4.5 In alternativa alla possibilità sopra indicata, viene prevista per ogni unità minima di intervento, la realizzazione, in ampliamento (AM) o in nuova costruzione (NC) di autorimesse in nella misura massima di m² 30 per unità minima di intervento, da sfruttarsi una sola volta a decorrere dalla data di adozione della variante RUE 2018 (09/08/2018).

4.6 L'intervento di ampliamento (AM) è altresì ammesso per la realizzazione di accessori, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali previste, e nel rispetto, delle superfici ammesse in relazione alla superficie utile esistente alla data di adozione del RUE (05/08/2010).

4.7 L'intervento di ristrutturazione (RE) con demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui sia accertata per qualsiasi edificio, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero o del raggiungimento dei requisiti abitativi cogenti con interventi conservativi o adeguativi. Inoltre, qualora tale impossibilità sia imputabile alle caratteristiche fisiche del sito, ne può essere consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime nel sito più prossimo in cui non siano riscontrabili i fattori di inidoneità che motivano la traslazione del sedime stesso e comunque fino ad una distanza massima di m 50 dal sedime originario, mantenendo come limite massimo il volume esistente. L'intervento di Demolizione e Ricostruzione che interessi più fabbricati m³ non può essere attuato con intervento edilizio diretto ma è soggetto a Piano di Recupero (P.U.A).

4.8 Le nuove attività ricomprese negli usi N2.1 e N2.2. sono consentite solo mediante intervento di cambio d'uso anche associato ad intervento di tipo conservativo per una SU massima di 150 m².

4.9 Le nuove attività di cui all'uso N6 sono consentite solo mediante intervento di cambio d'uso anche associato ad intervento di tipo conservativo per una SU massima di 500 m².

4.10 Gli interventi di nuova costruzione (NC) ammessi ed i manufatti di cui all'uso Z3, ove non realizzabili all'interno del perimetro "R", possono essere consentiti nei limiti di una distanza dallo stesso edificio "R" non superiore a m50.

Tali interventi sono realizzabili:

- nei limiti di cui al presente articolo;
- in base alle disposizioni dell'art.12.24 per gli usi N.5;

4.11 Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar) dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Le stesse sono consentite solo se gli edifici e complessi rurali cui sono riferite, risultano perimetrati nella parte di territorio classificata come - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. 11.1.1.

Art.11.7 - Edifici d'uso produttivo extra agricolo non compatibili "P"

1. Caratteri distintivi

Si tratta di edifici adibiti ad usi produttivi extra agricoli in genere, quali: artigianato di carattere laboratoriale (uso P2), attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli (usi N2.1, N2.2), ricovero e riparazione di macchine agricole (usi N3, N4).

Si tratta, in genere, di edifici con tipologie non riferite ai canoni rurali tradizionali con l'impiego di tecnologie costruttive proprie talora dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato o di materiali non appartenenti alla tradizione edilizia rurale.

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi in essere è consentito il mantenimento degli usi in atto; in caso di cessazione dell'attività il subentro di altre aziende svolgenti attività connesse agli usi sopra elencati è subordinato alla verifica che non vengano alterate le condizioni di sostenibilità infrastrutturali ed ambientali.

Non sono ammessi comunque frazionamenti per la articolazione dell'azienda esistente in più aziende o per l'insediamento di nuove aziende.

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi è consentito inoltre la riconversione verso i seguenti usi agricoli:

- uso A2: servizi agricoli
- uso A3: allevamento aziendale
- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A7: ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP
- uso N3: attività di lavorazione agricola per conto terzi
- uso N4: attività di riparazione di macchine agricole.
- uso N5: Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- uso Z4: Autorimesse non pertinentziali

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni di cui al comma successivo, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Demolizione (D);
- cambio d'uso (CD)

4. Condizioni limitative

- Per gli edifici d'uso produttivo extra agricolo non compatibili (incongrui) è da perseguire prioritariamente la loro demolizione ai fini della riqualificazione paesistica del territorio rurale, adottando le misure incentivanti definite dal precedente art.11.3 commi 3 e 4, con un minimo di ricostruzione comunque consentito, pari a m² 125 ad uso R1 più accessori.
- Il riutilizzo degli edifici mediante riconversione verso gli usi agricoli ammessi è comunque subordinato al rispetto ed alla attuazione di tutte le disposizioni di riqualificazione e tutela del territorio rurale di cui all'art.11.5 comma 3 che precede.
- Gli usi consentiti sono attuabili solo mediante i tipi di intervento sopra definiti e nel rispetto delle quantità di SU massime eventualmente definite nelle stesse definizioni d'uso.
- Qualora all'interno del complesso risultino presenti edifici o partizioni di edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali per i quali risulti possibile ipotizzare interventi di recupero della funzione abitativa, la stessa potrà essere posta in essere esclusivamente mediante Piano di Recupero comprendente tutti i fabbricati all'interno del perimetro, secondo gli indirizzi contenuti nel 4° comma 2° alinea dell'articolo 11.9 del presente RUE.
- I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.
- Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar) dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Le stesse sono consentite solo se gli edifici e complessi rurali cui sono riferite, risultano perimetrati nella parte di territorio classificata come – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. 11.1.1.

Art.11.8 - Edifici e complessi rurali adibiti ad attività extra agricole compatibili "E"

1. Caratteri distintivi

Si tratta di edifici e complessi rurali adibiti, unitamente alle loro pertinenze, a particolari e specifiche attività extra agricole, con tipologia riferita ai canoni rurali tradizionali e pertanto compatibili.

Si tratta di edifici attualmente adibiti, a titolo esemplificativo, ad usi commerciali (funzione C), direzionali (funzione D), di servizio (funzione S), turistici ricettivi ludici (funzione T).

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uso R1: residenza
- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali ed imprenditoriali
- uso N7: turismo rurale
- usi S: tutti gli usi attinenti le funzioni di servizio ad esclusione dell'uso S11
- usi T: tutti gli usi attinenti le funzioni ricettive, turistiche, ludiche

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni seguenti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Demolizione (D);
- Recupero e risanamento delle aree libere (RR);
- Nuova Costruzione (NC) solo per uso T7 secondo le limitazioni sotto riportate;
- Ampliamento (AM);
- cambio d'uso (CD)

Altezza media m 8,00 (salvo quella esistente se superiore).

4. Condizioni limitative

- L'intervento di ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente per gli usi già insediati alla data di adozione del RUE, nella misura massima del 20% della SU esistente, e comunque entro un limite massimo di m² 100 per unità minima di intervento.
- Per l'uso R1, interventi finalizzati all'incremento o alla creazione di nuova SU che eccedono il limite di m² 100 di cui sopra, sono ammessi solo ed esclusivamente attraverso Piano di Recupero, che dovrà essere redatto nel rispetto ed in attuazione di tutte le disposizioni di riqualificazione e tutela del territorio rurale di cui all'art.11.5 comma 3 che precede.
- Per l'uso T7 con specifica destinazione a maneggio per equitazione, è ammesso l'incremento della SU esistente alla data di adozione del RUE, anche mediante intervento di nuova costruzione (NC), fino ad una massimo di 200 m² per locali con destinazione a "ricovero equini ed locali accessori" oltre ad un massimo di m² 900 per spazi aperti-coperti per attività di maneggio (es.: galoppatoio, paddok coperto, ecc.) . Ogni intervento finalizzato all'incremento o alla creazione di nuova SU ad uso T7 che ecceda il limite di 100 m², è ammesso solo ed esclusivamente attraverso PUA. Il PUA può derogare dalle limitazioni di distanza riferite agli interventi trasformativi previste dall'articolo 11.5 comma 4 penultimo alinea, delle presenti norme.
- Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar) dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Le stesse sono consentite solo se gli edifici e complessi rurali cui sono riferite, risultano perimetrati nella parte di territorio classificata come - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. 11.1.1

Art.11.9 - Edifici e complessi rurali d'uso agricolo

1. Caratteri distintivi

Si tratta di edifici e complessi rurali ancora utilizzati ed asserviti alle attività agricole, sia abitative che produttive, inseriti e costituenti parte integrante ed attiva del paesaggio rurale nel modo e nelle misure direttamente derivanti dallo stato di fatto e dalle attività agricole alle quali risultano asserviti.

Appartengono a questa categoria di classificazione tipologico-funzionale diversi e svariati generi di immobili:

- a) edifici di interesse storico, per i quali valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7.9 e 7.10;
- b) edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, abitativi, produttivi o accessori, quali: la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio

abitativo, i cosiddetti bassi servizi, anche fienili, o ricoveri attrezzi costituiti da semplici pilastri con copertura formanti una tettoia, aperta sui fronti principali, barchesse, ecc.;

- c) edifici non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, produttivi o accessori, in genere abbastanza recenti, realizzati con tipologie non riferite ai canoni rurali tradizionali con l'impiego di tecnologie costruttive proprie talora dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato o di materiali non appartenenti alla tradizione edilizia rurale;
- d) edifici non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, che non possiedono una valenza ed una dignità significativa per giustificarne il recupero ad usi extra agricoli.

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uso R1: residenza
- uso A6: attività agrituristiche
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso N7: turismo rurale
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica
- uso T3: ostello
- uso T7: attività sportive ricreative all'aperto
- uso N5: ricovero e gestione animali

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni seguenti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- tutti i tipi di intervento
- Altezza media m 8,00 (salvo quella esistente se superiore e salvo quella eventualmente disposta nei singoli usi).

4. Condizioni limitative

Tali aree e complessi rurali rappresentano porzioni di territorio ancora dedite alle attività agricole ed il RUE ne persegue prioritariamente il mantenimento agli usi agricoli, disciplinandone gli interventi secondo quanto stabilito nella precedente Sezione II del Capo V - Territorio Rurale.

Le norme e le disposizioni di cui al presente art.11.9 si applicano ed acquistano valenza soltanto nel caso di dismissione degli usi agricoli e conseguente recupero e riconversione degli edifici ad usi extra agricoli.

La dismissione degli usi agricoli ed il conseguente recupero e riconversione degli edifici ad usi extra agricoli può essere attuato solo al ricorrere di una delle condizioni previste al comma 1 dell'art.11.4 precedente.

Al ricorrere di una delle condizioni di dismissione degli usi agricoli, è ammesso il conseguente recupero e riconversione degli edifici ad usi extra agricoli nel rispetto delle seguenti condizioni limitative:

- nel caso di dismissione degli usi agricoli in più fabbricati ricompresi entro l'unità minima di intervento, ogni tipo di intervento è ammesso solo ed esclusivamente attraverso Piano di Recupero, che dovrà essere redatto nel rispetto ed in attuazione di tutte le disposizioni di riqualificazione e tutela del territorio rurale di cui all'art.11.5 comma 3 che precede.

Nel caso di dismissione degli usi agricoli, riguardante uno solo o parte di uno solo dei fabbricati ricompresi entro l'unità minima di intervento, l'intervento di recupero e riconversione, limitato al fabbricato o alla parte di fabbricato dismesso, è ammesso attraverso intervento edilizio diretto.

- Il progetto di recupero e riconversione degli edifici esistenti (Piano di Recupero) o l'intervento edilizio diretto, dovrà essere redatto secondo i seguenti indirizzi:
 - a) gli edifici di interesse storico, nel rispetto delle casistiche d'intervento di cui ai precedenti articoli 7.9 e 7.10, possono essere recuperati e destinati completamente a tutte le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 2;
 - b) gli edifici principali riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, abitativi o produttivi, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio abitativo, possono essere recuperati e destinati completamente a tutte le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 2;
 - c) gli edifici secondari o accessori non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, quali i cosiddetti bassi servizi, ecc., possono essere recuperati e destinati solo per superfici accessorie agli usi ammessi (autorimesse, cantine, depositi, ecc.) e non possono portare alla creazione di ulteriore SU;
 - d) gli edifici non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali e gli edifici che non possiedono una valenza ed una dignità significativa per giustificarne il recupero ad usi extra agricoli devono essere interamente ed integralmente demoliti ai fini della riqualificazione paesistica del territorio rurale, adottando le misure incentivanti definite dal precedente art.11.3;
 - e) interventi di nuova costruzione (NC) sono ammessi solo ed esclusivamente in conseguenza ad interventi di demolizione (D) dei fabbricati di cui alla precedente lettera;
 - f) l'intervento di ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG) fino al limite massimo di 125 m² di SU per ciascuna unità immobiliare, qualora nell'unità minima di intervento perimetrata non esistano altri edifici e porzioni di edifici recuperabili ad uso R1-residenza.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar) dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Le stesse sono consentite solo se gli edifici e complessi rurali cui sono riferite, risultano perimetrati nella parte di territorio classificata come – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. 11.1.1

5. Edifici extra agricoli

In caso di usi extra agricoli legittimamente in essere alla data di adozione del RUE e debitamente attestabili, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Cambio d'uso (CD);

I suddetti interventi sono attuabili mediante intervento edilizio diretto, limitatamente ai fabbricati adibiti ad usi extra agricoli.

Sezione III - Insediamenti esistenti in territorio rurale

Art.11.10 - Aree residenziali connesse ai nuclei di antico insediamento

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate localizzate ai margini dei nuclei rurali di antico insediamento con densità edilizia contenuta.

Edificabilità massima:

- UF = 0,25 m²/m², fatta salva la possibilità di recupero dei volumi esistenti alla data di adozione del RUE, secondo gli usi di cui al comma 2.

2. Destinazioni d'uso

- uso R1: residenza
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso Z1: usi in atto
- uso Z3: attrezzature private di pertinenza
- uso N5: ricovero e gestione animali

3. Tipi di intervento ammessi

- tutti i tipi di intervento

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- altezza media: 8 m è consentito il mantenimento dell'altezza esistente anche se superiore.

Prescrizioni edilizie:

La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto o scoperto per ogni alloggio.

Nel caso in cui le Unità Abitative esistenti siano sprovviste di posti auto e non sia possibile realizzarli all'interno del fabbricato esistente, è consentita la realizzazione, di un nuovo fabbricato ad uso autorimessa di m² 30 per ogni alloggio, secondo tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- per i lotti liberi la superficie del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 50%; è richiesto il mantenimento del rapporto esistente, per i lotti già edificati, qualora risulti inferiore a tale soglia massima;
- verde privato: è richiesto il mantenimento del verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane pubbliche, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione.
- la condizione di cui sopra, nell'eventualità dei lotti liberi, si intende soddisfatta con una delle seguenti soluzioni:
 - a) con la messa a dimora sul fronte stradale, di siepe arbustiva per almeno 2/3 dello sviluppo del fronte stesso;
 - b) con la messa a dimora di almeno un albero di medio o alto fusto ogni 40 m² di SU;
 - c) con la messa a dimora di siepi e/o alberi di medio/alto fusto in proporzione alle quantità prescritte alle lettere a) e b).

5. Per quanto riguarda le aree edificabili a volumetria definita, individuate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'D' e relativa perimetrazione, è ammessa la sola edificabilità in nuova costruzione di una Superficie Utile massima pari a 125 m², al netto di eventuali superfici esistenti, frazionabile al massimo in 2 unità immobiliari. Entro tale perimetrazione non è applicabile l'indice UF di cui al primo comma. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto esteso all'intera area edificabile a volumetria definita cartograficamente identificata.
6. Per l'uso N5, la Superficie minima di intervento (sm) può essere costituita anche da area ricadente in altro ambito rurale purché interamente adiacente e connessa all'immobile ricadente in area residenziale di cui al presente articolo.
7. Eventuali interventi riconducibili all'uso Z3 possono essere realizzati anche in adiacente territorio rurale, purché a distanza non superiore a m 50 dal fabbricato principale avente funzione abitativa (A1, R1).

Art.11.11 - Aree residenziali a verde privato in territorio rurale

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, ovvero di aree classificate come zone residenziali urbanizzate dal previgente PRG, situate in territorio rurale.

Edificabilità massima:

- L'aumento della Superficie Utile è consentito con le seguenti modalità, alternative fra loro:

- a) realizzazione in ampliamento del 25% della SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE;
- b) realizzazione in ampliamento di una SU massima, comprensiva di quella esistente, non superiore a m² 125 per unità edilizia.

L'ampliamento deve essere realizzato prioritariamente investendo il sedime dei volumi di servizio, se esistenti, collegati all'edificio residenziale. Lo stato di fatto proprietario di riferimento è quello definito al 04/03/1997, data di approvazione del previgente PRG.

2. Destinazioni d'uso

- uso R1: residenza
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso S3: Sanità e altri servizi sociali
- uso Z1: usi in atto
- uso Z3: attrezzature private di pertinenza
- uso N5: ricovero e gestione animali

3. Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ampliamento (AM);
- Nuova costruzione (NC) solo per pertinenze;
- Cambio d'uso (CD);

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- altezza media: 8 m, salvo altezza esistente se superiore.

Prescrizioni edilizie:

Gli edifici esistenti possono essere interamente recuperati o adibiti a tutte le destinazioni d'uso ammesse; è consentito l'aumento della SU ricavandola all'interno del volume esistente dell'edificio stesso.

La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto o scoperto per ogni alloggio. Nel caso in cui le Unità Abitative esistenti siano sprovviste di posti auto e non sia possibile realizzarli all'interno del fabbricato esistente, è consentita la realizzazione, di un nuovo fabbricato ad uso autorimessa di m² 30 per ogni alloggio, secondo tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente.

Tali autorimesse realizzate in ampliamento, nelle aree ricomprese nei "Crisinali principali e secondari", devono prevedere l'uso di materiali congrui con la tipologia locale. Sono auspicabili soluzioni costruttive che prevedano locali interrati ricoperti di terra senza modifica della quota del terreno esistente, a salvaguardia del paesaggio e dello skyline.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- per i lotti liberi la superficie del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 50%; è richiesto il mantenimento del rapporto esistente, per i lotti già edificati, qualora risulti inferiore a tale soglia massima;
- aree di pertinenza a verde: è richiesto il mantenimento, o la realizzazione nei lotti liberi, delle aree di pertinenza a verde di tipo arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane pubbliche, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione
- la condizione di cui sopra, nell'eventualità dei lotti liberi, si intende soddisfatta con una delle seguenti soluzioni:
 - a) con la messa a dimora sul fronte stradale, di siepe arbustiva per almeno 2/3 dello sviluppo del fronte stesso;
 - b) con la messa a dimora di almeno un albero di medio o alto fusto ogni 40 m² di SU;
 - c) con la messa a dimora di siepi e/o alberi di medio/alto fusto in proporzione alle quantità prescritte alle lettere a) e b).

5. Per quanto riguarda le aree edificabili a volumetria definita, individuate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'D' e relativa perimetrazione, è ammessa l'edificabilità in nuova costruzione di una Superficie Utile massima pari a 125 m², al netto di eventuali superfici esistenti, frazionabile al massimo in 2 unità immobiliari. Entro tale perimetrazione non sono applicabili gli indici edilizi di cui al primo comma. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto esteso all'intera area edificabile a volumetria definita cartograficamente identificata.

6. Per l'uso N5 la Superficie minima di intervento (sm) può essere costituita anche da area ricadente in altro ambito rurale purché interamente adiacente e connessa all'immobile ricadente in area residenziale di cui la presente articolo.

7. Eventuali interventi riconducibili all'uso Z3 possono essere realizzati anche in adiacente territorio rurale, purché a distanza non superiore a m 50 dal fabbricato principale avente funzione abitativa (A1, R1).

Art.11.12 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate localizzate nel territorio rurale appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.

Edificabilità massima:

- L'aumento della superficie Utile è consentito con le seguenti modalità, alternative fra loro:
 - a) incremento nella misura massima del 30% della SU preesistente alla data di adozione del RUE anche se ricadenti entro il perimetro di cui all'articolo 11.13 .
 - b) $U_f = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, solo se ricadenti al di fuori del perimetro di cui all'articolo 11.13 .
L'eventuale applicazione di tale indice prevale sulle possibilità eventualmente più limitative riportate al Titolo I della Parte seconda delle presenti norme.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- uso A2: servizi agricoli
- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A5: serre fisse
- uso A6: attività agrituristiche
- uso A7: ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso C6: commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso C7: trasporti, magazzinaggio e comunicazioni (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso N2.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte
- uso N2.2: attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli
- uso N3: attività di lavorazione agricola per conto terzi
- uso N8: attività florovivaistiche
- uso P1: artigianato produttivo (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso P2: artigianato di servizio non congruente con la residenza (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso P3: industria manifatturiera (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso Z1: usi in atto
- uso Z3: attrezzature private di pertinenza

3. Tipi di intervento ammessi

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);

- Demolizione (D);
- Recupero e risanamento aree libere (RR)
- Ampliamento (AM);
- Nuova costruzione (NC);
- Cambio d'uso (CD);

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta;
- l'intervento di ampliamento (AM) e di nuova costruzione (NC) sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) con il quale il richiedente si assuma:
 - a) l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
 - b) l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- H media = 8 m, con esclusione dei volumi tecnici, o quella preesistente se superiore.
- In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale o dove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, un'altezza media superiore a m 8. I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar) o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta dell'unità edilizia non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 75%;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui al comma 6 dell'art.12.1 seguente.

E' prescritta, per i casi di ampliamento e nuova costruzione, la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale (cortine verdi, arboree, ecc.), su tutti i lati liberi del lotto di intervento . La condizione di cui sopra, si intende soddisfatta con una delle seguenti soluzioni:

- a. con la messa a dimora sul fronte stradale, di siepe arbustiva per almeno 2/3 dello sviluppo del fronte stesso;
- b. con la messa a dimora di almeno un albero di medio o alto fusto ogni 20 m² di SU;
- c. con la messa a dimora di siepi e/o alberi di medio/alto fusto in proporzione alle quantità prescritte alle lettere a) e b).

Art.11.13 – Perimetro aree in zona “frantoio inerti naturali” esistente

1. Caratteri distintivi

Si tratta di area del territorio rurale asservita o in prossimità dell'attività di frantoio inerti naturali esistenti.

Edificabilità massima:

- non è consentito alcun incremento della Superficie Utile esistente.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- uso A2 servizi agricoli

- uso A3 allevamento aziendale
- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A5 Serre fisse
- uso N8 Attività florovivaistiche
- uso Z1: usi in atto

3. Tipi di intervento ammessi:

a) Per gli usi A2, A3, A4.1, A4.2, A5, N8:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Demolizione (D);
- Recupero e risanamento aree libere (RR)
- Cambio d'uso (CD);

b) Per l'uso Z1:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Demolizione (D);

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta;
- l'intervento di cambio d'uso (CD) è subordinato a sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si assuma:
 - a) l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
 - b) l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- H media = quella esistente.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta dell'unità edilizia non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 75%;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui al comma 6 dell'art.12.1 seguente;
- è prescritta, la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale (cortine verdi, arboree, ecc), soprattutto dai cono di visuale della pubblica via.

Art.11.14 – Aree per allevamenti suinicoli di tipo industriale

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree destinate ad allevamento suinicolo svolto in forma industriale esistenti al 04/03/1997, data di approvazione del previgente PRG.

Edificabilità massima:

- non è consentito alcun incremento della Superficie Utile esistente.

2. Destinazioni d'uso

- Uso N1 allevamento industriale

- uso Z1 usi in atto

3. Tipi di intervento ammessi

- Manutenzione ordinaria (MO);

- Manutenzione straordinaria (MS);

- Demolizione (D);

- Recupero e risanamento aree libere (RR)

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta per i tipi di intervento ammessi.

4. Al fine di migliorarne la qualità ambientale e paesaggistica il RUE si pone l'obiettivo di attuare la completa demolizione dei manufatti e degli edifici esistenti che presentano condizioni e caratteristiche incongrue con il contesto agricolo. Gli edifici riconducibili a tipologie tradizionali e quindi compatibili con il territorio rurale, potranno essere interamente recuperati attraverso le previsioni di POC. Analogamente, per incentivare interventi di demolizione (D) e conseguente recupero e risanamento delle aree libere (RR), in sede di POC potranno essere riconosciuti crediti edilizi con riferimento ai parametri stabiliti al precedente art. 11.3 , da realizzarsi in area idonea da individuare nel POC stesso tramite procedura di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000.

Art.11.15 – Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli insediamenti esistenti in territorio rurale

1. Si applica quanto previsto al precedente art. 8.7.

PARTE SECONDA

NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE

TITOLO I USI URBANISTICI DEL TERRITORIO

Art.12.1 - Indice degli usi

1. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco degli usi di seguito suddivisi per Funzioni.
2. L'elenco degli usi deve essere considerato esaustivo. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.
3. In ciascuno degli usi si intendono comprese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi seguenti serve come riferimento:
 - per la determinazione dei requisiti urbanistici relativi allo standard di parcheggi pertinenziali (privati) ed allo standard di parcheggi pubblici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso;
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. Per attività classificate insalubri si intendono quelle comprese nella Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M 5 settembre 1994 e s.mi..

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

Uso A1 - Abitazione agricola

Uso A2 - Servizi agricoli

Uso A3 - Allevamento aziendale

Uso A4.1 - Attività di conserv., trasform., commerc. di prod. derivati dalla lavoraz. del latte direttam connessi alla conduz. del fondo dell'az. agric.

Uso A4.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Uso A5 - Serre fisse

Uso A6 - Attività agrituristiche

Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, in aziende agricole prive di titolo IAP

C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario)

Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato

Uso C2 - Media o grande struttura di vendita

Uso C3 - Centro commerciale

Uso C4 - Esercizio pubblico

Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza

Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Uso C8.1 - Distribuzione di carburanti

Uso C8.2 - Autolavaggio

D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario)

Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali

Uso D3 - Attività direzionali

N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Uso N1 - Allevamento industriale

Uso N2.1 - Attività di conserv., trasform, commerc. di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale

Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale

Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi

Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole

Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Uso N7 - Turismo rurale

Uso N8 - Attività florovivaistiche

P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

Uso P1 - Artigianato produttivo

Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

Uso P3 - Industria manifatturiera

Uso P4.1 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti speciali non pericolosi

Uso P4.2 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti speciali pericolosi

Uso P5 - Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi

R - Funzione abitativa - residenziale

Uso R1 - Residenza ed accessori

Uso R2 - Residenza collettiva

S - Funzioni di servizio

Uso S1 - Pubblica amministrazione

Uso S2 - Istruzione

Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali

Uso S4 - Organizzazioni associative

Uso S5 - Organizzazione del culto religioso

Uso S6 - Attività ricreative e culturali

Uso S7 - Attività sportive

Uso S8 - Difesa e protezione civile

Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici

Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni

Uso S11 - Attrezzature cimiteriali

Uso S12 - Attrezzature per la mobilità

Uso S13 - Fruizione del verde

Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto

Uso S15 - Parcheggio pubblico

T - Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Uso T1 - Albergo

Uso T2 - Residenza turistica alberghiera

Uso T3 - Ostello

Uso T4 - Campeggio

Uso T5 - Aree attrezzate di sosta temporanea

Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato

Uso T7 - Attività sportive ricreative all'aperto

Z - Altre funzioni

Uso Z1 - Usi in atto

Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale

Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza

Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali

Art.12.2 – Uso A1 - Abitazione agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Abitazione dell'operatore agricolo: comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa dei nuclei familiari e dei salariati che svolgono la loro attività in azienda, avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP).

Spazi fisici e strutture

Nelle unità aziendali già dotate di edificio abitativo è ammesso l'aumento della SU preesistente fino ad un massimo di m² 250 e fino ad un massimo di due alloggi per il conduttore dell'azienda avente il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale e/o per il coadiuvante e/o per il salariato;

Nelle aziende agricole già esistenti al 04/03/1997, prive di edifici abitativi, ovvero che non abbiano da tale data alienato edifici abitativi o che non abbiano operato trasformazioni d'uso di edifici in precedenza abitativi, o nelle aziende agricole di nuova formazione, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

- SU = (0,002 x SAU + 80) m² con SU max = 250 m² con massimo 2 alloggi

La SU massima consentita si intende sempre comprensiva:

- della SU abitativa preesistente nell'azienda agricola;
- della SU esistente nell'azienda agricola avente tipologia originaria abitativa, anche se non utilizzata;
- della SU abitativa esistente nell'unità agricola alla data del 04/03/1997, oppure concessa in data successiva su tali terreni, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola in quanto successivamente alienati.

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un P.R.A.. I valori massimi raggiungibili in caso di P.R.A. corrispondono al numero di alloggi e alle Su sopra consentite, aumentate del 50%.

Per gli interventi edilizi relativi ad aziende agricole di nuova formazione, è sempre richiesta la preventiva approvazione del P.R.A..

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU, con un minimo di un posto auto coperto o scoperto per ogni unità abitativa;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU, con un minimo di un posto auto coperto o scoperto per ogni unità abitativa.

Prescrizioni

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H media = 8,00ml
- D1 = 5 ml
- D2 = 5 ml

Art.12.3 – Uso A2 - Servizi agricoli

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda dell'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP).

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda, anche senza avente titolo (IAP), purché esistente alla data di adozione del RUE.

Spazi fisici e strutture

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

SU max = 70 m² di SU per ha di SAU per le aziende con titolo IAP

SU max = 35 m² di SU per ha di SAU per le aziende senza titolo IAP

Per le sole aziende con titolo IAP, interventi in deroga al suddetto parametro edificatorio sono ammessi solo previa approvazione di un P.R.A.. I valori massimi raggiungibili in caso di P.R.A. corrispondono alle Su sopra consentite, aumentate del 50%.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (Hmax) è di m. 8,

Prescrizioni

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H media = 8,00 ml
- D1 = 10 ml ; 5 ml per i locali interrati
- D2 = 10 ml ; 5 ml per i locali interrati

Art.12.4 – Uso A3 - Allevamento aziendale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo svolta a livello aziendale o interaziendale.

Specificazione delle attività ammesse

Allevamento zootecnico condotto dall'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP), nel quale il carico complessivo di bestiame medio anno non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

SU max:

a) Stalle per bovini:

Bovine da latte e fattrici da carne:

- in stabulazione fissa alla catena: 60 m² per ha di SAU
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 80 m² per ha di SAU (si esclude dal calcolo della SU la superficie occupata dai raschiatori e dai sistemi di pulizia)

Bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissi alla catena: 50 m² per ha di SAU
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 70 m² per ha di SAU (si esclude dal calcolo della SU la superficie occupata dai raschiatori e dai sistemi di pulizia)

b) Stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: 80 m² per ha di SAU
- stabulazione di puledri: 70 m² per ha di SAU

- c) Stalle per ovi-caprini:
- stabulazione per pecore e capre: 70 m² per ha di SAU
 - stabulazione per agnelli: 50 m² per ha di SAU
- d) Ricoveri per allevamenti cunicoli:
- stabulazione per riproduttori: 120 m² per ha di SAU
 - stabulazione per ingrasso: 60 m² per ha di SAU
 - allevamenti cunicoli in batteria: si applicano gli indici precedenti per una SU max ripartita per il numero dei piani di allevamento delle gabbie
- e) Ricoveri per allevamenti avicoli:
- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne, pulcini: 50 m² per ha di SAU
 - stabulazione in batteria: si applica l'indice precedente per una SU max ripartita per il numero dei piani di allevamento delle gabbie

Per tutti gli edifici destinati agli allevamenti sopra elencati è consentita la realizzazione di locali di servizio (sala mungitura, sala latte, box tori, sala mangimi, ecc.) nel rispetto della SU complessiva computata con gli indici precedentemente definiti.

La SAU utilizzata per il calcolo di un indice non può essere considerata anche per il calcolo di un altro.

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un P.R.A.. I valori massimi raggiungibili in caso di P.R.A. corrispondono alle Su sopra consentite, aumentate del 50%.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Prescrizioni

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H media = 8 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml
- Distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda = 20 ml.
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato e dagli ambiti di nuovo insediamento residenziale = 50 ml.

Art.12.5 - Uso A4.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo svolta a livello aziendale dall'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP) o a livello interaziendale (in forma associata) svolta da soggetto rappresentante dei soci conferenti .

Specificazione delle attività ammesse

Produzioni lattiero casearia, legate alle produzioni agricole dell'azienda o delle aziende consociate, che devono fornire più del 50% del prodotto totale lavorato.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, e per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Gli spazi destinati all'allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale, sono assimilati al presente uso solo se preesistenti.

$SU_{max} = (0,005 \times SAU) m^2$, da applicarsi solo per interventi nel territorio rurale.. Interventi in deroga a tale parametro edificatorio, da attuarsi in territorio rurale, sono ammessi solo previa approvazione di un P.R.A.. I valori massimi raggiungibili in caso di P.R.A. corrispondono alle Su sopra consentite, aumentate del 20%.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: $0,3 m^2/m^2$ di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: $0,15 m^2/m^2$ di SU.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m^2 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m^2 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m^2 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m^2 190.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H media = 11 ml . Per gli alloggi in corpo separato H media = m 8,00
- D1 = 10 ml ; 5 ml (per interventi non in territorio rurale)
- D2 = 10 ml.; 5 ml (per interventi non in territorio rurale)
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato e dagli ambiti di nuovo insediamento residenziale, per interventi in territorio rurale = 50 ml.

Art.12.5 BIS - Uso A4.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo svolta a livello aziendale dall'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP).

Specificazione delle attività ammesse

Produzione vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda o delle aziende consociate, che devono fornire più del 50% del prodotto totale lavorato.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, e per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

$SU_{max} = (0,005 \times SAU) m^2$,

Interventi in deroga a tale parametro edificatorio sono ammessi solo previa approvazione di un P.R.A.. I valori massimi raggiungibili in caso di P.R.A. corrispondono alle Su sopra consentite, aumentate del 20%.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H media = 11 ml Per gli alloggi in corpo separato H media = m 8,00
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml.

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato e dagli ambiti di nuovo insediamento residenziale, per interventi in territorio rurale = 20 ml.

Art.12.6 – Uso A5 - Serre fisse

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Culture agricole protette, svolte dall'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP)

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alle serre fisse, in quanto costituite da strutture permanenti ancorate al suolo e formate da struttura muraria di fondazione e/o richiuse da pannelli trasparenti rigidi, e dai locali per il ricovero attrezzi ad esse pertinenti. Non appartengono a tale funzione in quanto considerate semplice impianto di coltivazione, le serre formate da semplice struttura metallica infilata nel terreno e ricoperta da telo di nylon srotolabile.

- SU max = (0,25 x SAU) m²

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un P.R.A.. I valori massimi raggiungibili in caso di P.R.A. corrispondono alle Su sopra consentite, aumentate del 40%.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H media = 4 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml.

È prescritta, la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale (cortine verdi, arboree, ecc.), sul fronte stradale di pubblica via. La condizione di cui sopra, si intende soddisfatta con una delle seguenti soluzioni:

- a. con la messa a dimora sul fronte stradale, di siepe arbustiva per almeno 2/3 dello sviluppo del fronte stesso;
- b. con la messa a dimora di almeno un albero di medio o alto fusto ogni 20 m² di SU;
- c. con la messa a dimora di siepi e/o alberi di medio/alto fusto in proporzione alle quantità prescritte alle lettere a) e b).

Art.12.7 – Uso A6 - Attività agrituristiche

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Sono agrituristiche ai sensi della L.R. n. 4/2009 e s.mi., le attività di stagionale ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate da soggetti in possesso di iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici, della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agriturstico.

Costituisce, in particolare, attività agriturstica:

- a) dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola;
- b) ospitare in spazi aperti, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico - sanitarie;
- c) somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, prevalentemente tipici del territorio;
- d) vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari ed artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda;
- e) allevare cavalli, a scopi di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico;
- f) organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti.

Le attività sono svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola. Il volume dell'attività agriturstica deve essere inferiore al limite massimo delle giornate di lavoro occorrenti per l'attività agricola.

L'attività agriturstica è consentita secondo i volumi di seguito indicati:

- a) l'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo fino ad un massimo di otto camere secondo la normativa regionale/nazionale di riferimento.;
- b) l'ospitalità in spazi aperti è ammessa fino ad un massimo di dieci piazzole, elevabili a quindici nelle zone di prevalente interesse agriturstico.

Spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate dalla L.R. n.4/2009 e s.mi. m..

Le nuove attività agrituristiche sono ammesse solo all'interno dei volumi esistenti secondo quanto stabilito dalla L.R. n.4/2009 e s.m.i. I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,25 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale in relazione a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.

Art.12.8 - Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, in aziende agricole prive di titolo IAP**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Spazi funzionali ad un'economia agricola di auto consumo o comunque marginale non condotta da imprenditori agricoli professionali, ma comunque in aziende iscritte all'Anagrafe Regionale e alla Camera di Commercio come Imprese agricole, provviste quindi di una posizione fiscale (partita I.V.A. come agricoltore) e di posizione UMA (Utenti Macchine Agricole) presso la Provincia di Parma.

Spazi fisici e strutture

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore; si eviteranno strutture in c.a. prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso. La superficie massima di inghiaimento oltre l'area di sedime del fabbricato è di m² 100.

Si osservano le seguenti limitazioni:

- superficie coperta = 25 m²/Ha di SAU, fino ad un massimo di m² 90 comprensivi della superficie di fabbricati preesistenti.
- H media = 3,50 ml

Prescrizioni

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- SAU minima = 20.000 m², con esclusione dei frazionamenti effettuati successivamente all'adozione del RUE, per le aziende esistenti alla data del 31 luglio 2015, mentre per le aziende di nuova formazione, la SAU minima non potrà essere inferiore a m²50.000)
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

I nuovi volumi devono essere collocati in prossimità degli edifici rurali esistenti, qualora presenti.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (Hmax) è di m. 8,

Art.12.9 – Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L. n.114/98 e s.m.i. e della L.R. n.14/99 e s.m.i..

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita per un massimo di 150 m²
- magazzino e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.10 – Uso C2 - Media o grande struttura di vendita

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.Lgs. n.114/98 e s.m.i. e della L.R. n.14/99 e s.m.i..

Ai sensi delle Deliberazioni di Consiglio regionale n.1253/1999 e n.653/2005, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti si distinguono in:

Struttura commerciale di livello comunale

C2.1 – medio-piccola struttura di vendita se compresa tra 150 e 800 m² di superficie di vendita.

C2.2 – medio-grande struttura di vendita se compresa tra 800 e 1.500 m² di superficie di vendita.

Struttura commerciale di livello sovracomunale

C2.3 - grande struttura di vendita se compresa tra 1500 e 4500 m² di superficie di vendita.

C2.4 - grande struttura di vendita di livello superiore se avente superficie di vendita compresa tra 4500 m² e 10.000 m² per il settore non alimentare.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita;
- magazzino e servizi;
- amministrazione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 23/09/99 come integrata e modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.653 del 10 febbraio 2005 e agli atti programmatori comunali;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

Dovranno essere rispettate le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253

del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorché prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt.6 e 7 della L.R. n.14/1999 e s.m.i..

Art.12.11 – Uso C3 - Centro commerciale

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.Lgs. n.114/98 e s.m.i. e della L.R. n.14/99 e s.m.i..

Si distinguono in:

- C3.1 - centro commerciale di vicinato se gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura.
- C3.2 - centro commerciale di attrazione di livello inferiore, se comprensivo di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 m² di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 m² di superficie di vendita per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.
- C3.3 - centro commerciale di attrazione di livello superiore, se comprensivo di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita risultano complessivamente superiori ai 4.500 m², o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 m²

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita;
- magazzino e servizi;
- amministrazione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 13/09/99 come integrata e modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.653 del 10 febbraio 2005 e agli atti programmatori comunali;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

Dovranno essere rispettate le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorché prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n.14/1999 e s.m.i..

Art.12.12 – Uso C4 - Esercizio pubblico

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, esercizi similari.

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- somministrazione e/o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.13 – Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica;
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo;
- Fornitura di piccoli servizi alle aziende e ai privati nei settori edile e impiantistico non comportanti lavorazione o movimentazione e comunque con SU non superiore a m² 150;
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio;
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di motoveicoli e biciclette;
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari (gelaterie, pasticcerie, ecc.), di prodotti e utensili per la casa;
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore;
- Attività sportive di basso impatto quali ad esempio Pilates, Yoga e similari, riservate ad un contenuto numero di utenti (massimo 20 utenti contemporanei), con un limite massimo di m² 250 di SU per Unità Edilizia;
- Attività di pompe funebri;
- Attività similari.

Sono escluse le attività classificate insalubri dalle disposizioni legislative vigenti.

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 m²/m² di SU;

- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

Sono escluse quelle attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera, movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica. Se l'attività di "Pompe funebri" è associata a quella di "sala del commiato", tale attività è consentita se, al momento del suo avvio, viene verificata la presenza di almeno 20 stalli di sosta di parcheggio pubblico, entro un raggio di 40 metri misurato in linea d'aria dalla porta di ingresso dell'attività. La dotazione di 20 stalli di sosta richiesti si intende rispettata anche se ottenuta in parte con parcheggi privati; gli stessi devono essere ricavati entro l'area cortilizia privata, contigua ed annessa all'attività oltre che ad essa riservata in uso esclusivo.

Art.12.14 – Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari;
- Commercio di autoveicoli ed assistenza;
- Commercio, noleggio, mostra di utensili, mezzi, materiali e merci in genere che comportano un'elevata movimentazione di mezzi all'esterno degli edifici, un'elevata occupazione di spazi scoperti (superiore in genere al 100% della SU);
- Commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non sono compatibili con le zone residenziali.

Vi sono comprese le attività commerciali di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 344 del 26/03/2002 e s.m.i.

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU o, se superiore, 0,075 m²/m² di Superficie fondiaria, salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU, fatti salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU complessiva né a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30%

della SU destinata alla produzione, né a m² 190. Le attività commerciali con caratteristiche di medie e grandi strutture di vendita sono comunque soggette alle procedure e al rispetto degli standard e dei requisiti di cui alla L.R. n.14/1999 e s.m.i..

Art.12.15 - Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU o, se superiore, 0,075 m²/m² di Superficie fondiaria;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU complessiva né a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190.

Art.12.16 – Uso C8.1 - Distribuzione di carburanti

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli;
- Vendita, stoccaggio e lavorazioni inerenti al gas metano;
- Lavaggio autoveicoli;
- Ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli a motore;
- Attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista.

Spazi fisici e strutture

Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio, di assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica.

Per quanto attiene alle stazioni di rifornimento di gas metano sono ammesse, nel rispetto della legislazione vigente in materia, superfici utili destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione del metano nella misura massima di 1.200 m² di SU e di altezza non superiore a 8 m

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,1 m²/m² di Superficie Fondiaria + 5 m²/m² di SU, ivi compresa la superficie attrezzata relativa all'eventuale autolavaggio.

Prescrizioni

Si osservano le disposizioni di leggi e normative vigenti in materia (Legge 28/12/1999 n. 496 e s.m.i. e D.C.R. n. 355 del 08/05/2002 e s.m.i.).

Nei nuovi interventi deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della SF da distribuirsi lungo il perimetro di intervento escluso fronte strada.

Art. 12.16/bis Uso C 8.2 – Autolavaggio**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

- Lavaggio autoveicoli

Spazi fisici e strutture

Impianti per l'autolavaggio, dotati delle relative strutture di corredo dell'impianto, quali depositi, posti auto coperti. Locali di servizio per il personale addetto.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,1 m²/m² di Superficie Fondiaria + 5 m²/m² di SU, ivi compresa la superficie attrezzata relativa all'autolavaggio.

Prescrizioni

Nei nuovi interventi deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della SF da distribuirsi lungo il perimetro di intervento escluso fronte strada.

Art.12.17 – Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria**Funzione di appartenenza**

Funzione direzionale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.18 – Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali**Funzione di appartenenza**

Funzione direzionale.

Specificazione delle attività ammesse

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione diretta e/o indiretta nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- Attività di commercio on-line senza punto di consegna;
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari;

- Attività di consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali, laboratori di analisi nella misura massima di 150 m² di SU;
- Attività intellettuali.

Spazi fisici e strutture

Locali aventi SU massima non superiore a 500 m² ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.19 – Uso D3 - Attività direzionali**Funzione di appartenenza**

Funzione direzionale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività direzionali di rilevante dimensione nei settori tecnici, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc.

Spazi fisici e strutture

Locali aventi superficie superiore a 500 m² di SU ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.20 – Uso N1 - Allevamento industriale**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che superano un carico complessivo di bestiame medio annuo di 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU..

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, uffici, abitazione del titolare o del personale di custodia.

Prescrizioni

Gli ampliamenti degli allevamenti esistenti sono ammessi ai fini della riorganizzazione e riqualificazione produttiva, del miglioramento ambientale e del miglioramento delle condizioni vitali del patrimonio zootecnico nella misura massima del 20% della SU esistente. Ampliamenti

e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 20
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 500
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- UF = 0,25 con un massimo di SU = 500 m²

Art.12.21 - Uso N2.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Attività esistente che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda, oppure che sia insediata in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive (caseifici).

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale non appartengono al presente uso e sono considerati "allevamento industriale".

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard solo per attività insediate, in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive:

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Standard per attività insediate nel territorio rurale:

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Le attività insediate negli ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive, devono osservare gli indici urbanistici specifici di ogni singolo ambito di riferimento.

Le attività insediate in territorio rurale devono osservare i seguenti indici: gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel limite di una SU = + 20% della SU esistente. Ampliamenti e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10 per attività in territorio rurale;

- D1 = ml. 5 (m 8 sul fronte strada) per attività entro il territorio urbanizzato ;
- D2 = ml. 20 per interventi in territorio rurale;
- D2 = ml. 5 per interventi entro il territorio urbanizzato;
- Distanza da edifici residenziali: ml 20 per interventi in territorio rurale.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190.

Art.12.21 BIS - Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda: produzione vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e attività similari.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard solo per attività insediate, in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive:

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Standard per attività insediate nel territorio rurale:

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Le attività insediate negli ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive, devono osservare gli indici urbanistici specifici di ogni singolo ambito di riferimento.

Le attività insediate in territorio rurale devono osservare i seguenti indici: gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel limite di una SU = + 20% della SU esistente. Ampliamenti e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10 per attività in territorio rurale;
- D1 = ml. 5 (m 8 sul fronte strada) per attività entro il territorio urbanizzato ;
- D2 = ml. 20 per interventi in territorio rurale;
- D2 = ml. 5 per interventi entro il territorio urbanizzato;
- Distanza da edifici residenziali: ml 20 per interventi in territorio rurale.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190.

Art.12.22 – Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Spazi fisici e strutture

Locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10;
- SU max = + 20% della SU esistente;

In caso di nuove costruzioni possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 20;
- D2 = ml. 20;
- D2 = nel caso sia svolta anche attività di trasporto e/o stoccaggio di liquami, letame e di fertirrigazione: ml. 20 da abitazioni preesistenti di terzi e ml. 100 dal perimetro del territorio urbanizzato;
- SU massima in aumento = 500 m²

Art.12.23 – Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Spazi fisici e strutture

Locali per la riparazione delle macchine agricole, relativi spazi di servizio.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere

opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,25 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10;
- SU max = + 20% della SU esistente;

In caso di nuove costruzioni possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 20
 - D2 = ml. 20
 - Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
 - Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 20
- SU massima in aumento = 500 m²

Art.12.24 – Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e può essere esercitata da non addetti all'agricoltura; comprende l'allevamento destinato al consumo familiare o il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria ed animali in genere.

Spazi fisici e strutture

È ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti.

Nel caso di ampliamento o nuova costruzione, in carenza di fabbricati idonei esistenti, da realizzarsi sempre comunque nell'area pertinenziale di insediamenti rurali esistenti, si osservano le seguenti limitazioni: Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altri animali = m² 20, con un massimo di m² 50 per il ricovero di equini.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Superficie minima di intervento: Sm = 3.000 m² escluse aree calanchive

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi: ml. 20.

Solo per il ricovero di equini, ogni 10 m² di superficie coperta realizzata deve essere prevista una superficie a verde recintata pari ad almeno m² 400.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H media = 3.50 ml;
- D1 = 10 ml;
- D2 = 10 ml.

I nuovi volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in c.a. prefabbricato o in

c.a. a vista, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera, o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Art.12.25 – Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Spazi fisici e strutture

Locali adibiti agli usi sotto indicati.

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Specificazione delle attività ammesse

Attività svolte nell'ambito della fornitura di servizi ad aziende agricole locali o ad attività comunque svolte in territorio agricolo e che per il loro corretto esercizio richiedono l'insediamento nel territorio rurale e che attengono, in via esemplificativa:

- all'assistenza sanitaria o clinica veterinaria;
- alla consulenza ed assistenza in campo tecnico gestionale;
- alla fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole o ad interventi di manutenzione ambientale.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nella misura massima del 20% della SU esistente.

In caso di nuove costruzioni possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10;
- D2 = ml. 20;
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100;
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 20;
- SU massima in aumento = 500 m²

Art.12.26 – Uso N7 - Turismo rurale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di offerta turistica disciplinata dal Titolo II della L.R. n.26/94 e s.mi. composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

In particolare, l'attività di turismo rurale deve essere esercitata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricettività e/o di ristorazione esercitata in immobili già esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato; tale attività può essere altresì esercitata in centri abitati minori, purché in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona;
- b) ristorazione basata su un'offerta gastronomica tipica della zona in cui l'edificio è ubicato, preparata con l'utilizzazione di materie prime provenienti, in prevalenza, da aziende agricole locali;
- c) dotazione di arredi e servizi consoni alle tradizioni locali e, in particolare, alla cultura rurale della zona.

Le attività di turismo rurale possono essere svolte con le seguenti tipologie di esercizi, da soggetti già in possesso delle autorizzazioni richieste dalle competenti autorità:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. n.42/1981, e successive modificazioni;
- b) esercizi extra alberghieri, di cui alla L.R. n.34/1988 e s.mi.;
- c) esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande, individuati all'art.5, lettera a) della Legge n.287/1991 e s.mi.;
- d) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione di supporto ad attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

Spazi fisici e strutture

Le strutture del turismo rurale sono quelle indicate dal Titolo II della L.R. n.26/94 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 03/05/1996 n.11 e s.m.i..

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard

- parcheggi pubblici in tutti gli interventi: da determinarsi in funzione della tipologia di esercizio fra quelle elencate all'art.22 della L.R. n.26/94 e s.m.i.;
- parcheggi pertinenziali in tutti gli interventi: da determinarsi in funzione della tipologia di esercizio fra quelle elencate all'art.22 della L.R. n.26/94 e s.m.i..

Prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni di cui alla L.R. n.26/94 e s.m.i. e al Regolamento Regionale 03/05/1996 n.11 e s.m.i..

Art.12.27 – Uso N8 – Attività florovivaistiche

Funzioni di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Comprende le attività integrate di coltura, conservazione, commercializzazione dei prodotti floricoli, erbacei, arbustivi e arborei e delle materie prime e dei prodotti occorrenti per l'impianto e la manutenzione delle strutture vegetali.

Spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla coltura in serra fissa, ai fabbricati di deposito, agli uffici, ai locali di vendita, all'abitazione del titolare e del personale di custodia.

Superficie minima di intervento: $S_m = 10.000 \text{ m}^2$

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- UF = 0,15 m^2/m^2 da applicarsi alla SAU
- H media = 7.50 ml

- I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e si eviteranno, box in lamiera, o costruzioni in materiali non consoni con l'ambiente.
- Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), ove consentite, dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca e dovranno essere opportunamente schermate con cortina arborea/arbustiva con specie autoctone. Per tali strutture l'altezza massima (H max) è di m. 8,00.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,30 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 m²/m² di SU.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a m² 125 la cui concessione è subordinata alla realizzazione di almeno 1.500 m² di superficie utile produttiva.

Art.12.28 – Uso P1 - Artigianato produttivo**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività produttiva su superficie fondiaria del lotto non superiore a m² 10.000.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- esposizione e vendita d'arredamento anche non direttamente prodotto dall'azienda;
- esposizione e vendita di materiali per l'edilizia ed affini, anche non direttamente prodotti dall'azienda;
- amministrazione, direzione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190. Per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante parziale RUE 2015 (30/07/2015), è consentito un aumento di SU, entro il volume esistente, fino ad un massimo di mq. 180 per alloggio, nel rispetto della SU massima. Le attività complementari di esposizione e vendita (ad esclusione delle attività di vendita arredamenti, materiali per l'edilizia ed affini), amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della SU complessiva.

Art.12.29 – Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

Specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione su superficie fondiaria del lotto non superiore a m² 10.000;
- Lavorazioni e riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano per emissioni sonore superiori a quelle consentite nelle zone residenziali su superficie fondiaria del lotto non superiore a m² 10.000;
- Officine per autoveicoli e auto carrozzerie su superficie fondiaria del lotto non superiore a m² 10.000.

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione, riparazione, vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190. Per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante parziale RUE 2015 (30/07/2015), è consentito un aumento di SU, entro il volume esistente, fino ad un massimo di mq. 180 per alloggio, nel rispetto della SU massima.

Art.12.30 – Uso P3 - Industria manifatturiera**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività produttiva su superficie fondiaria del lotto superiore a m² 10.000.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte o trasformate dall'azienda;
- laboratori di ricerca e controllo della produzione;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190. Per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante parziale RUE 2015 (30/07/2015), è consentito un aumento di SU, entro il volume esistente, fino ad un massimo di mq. 180 per alloggio, nel rispetto della SU massima.
- Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della SU complessiva.

Art.12.31 – Uso P4.1 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti speciali non pericolosi**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di raccolta, stoccaggio, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di rifiuti speciali non pericolosi come definiti all'allegato D parte quarta del DLgs 152/2006 e s.m.i..

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- stoccaggio, separazione, recupero, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), e di rifiuti speciali non pericolosi come definiti all'allegato D parte quarta del DLgs 152/2006 e s.m.i..

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

Devono essere previste e messe in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque di dilavamento dei piazzali, congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio con eventuale realizzazione di bacini di contenimento, abbattimento delle polveri e del rumore, secondo il parere degli enti competenti in materia di tutela ambientale e sanitaria. L'impatto visivo dell'area destinata a detti impianti dovrà essere mitigato mediante una barriera vegetale anche realizzata su rialzo di terra.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto

edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190. . Per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante parziale RUE 2015 (30/07/2015), è consentito un aumento di SU, entro il volume esistente, fino ad un massimo di mq.180 per alloggio, nel rispetto della SU massima.

Art.12.31 BIS – Uso P4.2 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti speciali pericolosi

Funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di raccolta, stoccaggio, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di rifiuti speciali pericolosi come definiti all'allegato D parte quarta del DLGS 152/2006 e s.mi..

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- stoccaggio, separazione, recupero, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), e di rifiuti speciali pericolosi come definiti all'allegato D parte quarta del DLGS 152/2006 e s.m.i.. .

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

Devono essere previste e messe in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque di dilavamento dei piazzali, congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio con eventuale realizzazione di bacini di contenimento, abbattimento delle polveri e del rumore, secondo il parere degli enti competenti in materia di tutela ambientale e sanitaria. L'impatto visivo dell'area destinata a detti impianti dovrà essere mitigato mediante una barriera vegetale anche realizzata su rialzo di terra.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190. . Per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante parziale RUE 2015 (30/07/2015), è consentito un aumento di SU, entro il volume esistente, fino ad un massimo di mq.180 per alloggio, nel rispetto della SU massima.

Art.12.32 – Uso P5 – Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi

Funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività produttiva legata alla lavorazione e trasformazione dei salumi quali ad esempio salumifici, prosciuttifici, disossi, ecc..

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio, conservazione, stagionatura e trasporto;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- amministrazione, direzione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a m² 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a m² 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a m² 190. . Per gli alloggi esistenti alla data di adozione della variante parziale RUE 2015 (30/07/2015), è consentito un aumento di SU, entro il volume esistente, fino ad un massimo di mq.180 per alloggio, nel rispetto della SU massima. Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della SU complessiva.

Art.12.33 – Uso R1 – Residenza ed accessori

Funzione di appartenenza

Funzione abitativa.

Specificazione delle attività ammesse

Attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme igienico sanitarie, ed attività di servizio alla residenza

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- alloggi e locali accessori alla residenza;
- autorimesse.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 m²/m² di SU, nella misura minima di 1 posto auto per ogni U.I.;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU, nella misura minima di 1 posto auto per ogni U.I.;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%, nella misura minima di 1 posto auto per ogni U.I..

Prescrizioni

Per i parcheggi pertinenziali si rimanda alle eventuali prescrizioni contenute nell'articolo 3.6 comma 18.

Art.12.34 – Uso R2 - Residenza collettiva

Funzione di appartenenza

Funzione abitativa.

Specificazione delle attività ammesse

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di cui all'art.12.37.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinate a:

- alloggi, camere, spazi comuni;
- locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso, per il ristoro, il riposo, lo svago, lo studio, lo sport, ecc.;
- autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune;
- adeguata sistemazione delle aree di pertinenza in relazione all'uso specifico.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.35 – Uso S1 - Pubblica amministrazione

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Sedi politico amministrative e istituzionali.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 m²/m² di SU. - parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.36 – Uso S2 - Istruzione

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Istruzione primaria e secondaria, scuole di formazione e avviamento al lavoro, corsi di specializzazione, servizi per l'infanzia, ecc.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- spazi per l'attività didattica
- attrezzature per attività sportive educative
- amministrazione, direzione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 m²/m² di SU.
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.37 – Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Servizi socio-sanitari pubblici o privati.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, di riabilitazione, servizi di ambulanza, assistenza sociale, geriatrica e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale tra cui quelle previste dalla L.R. n.34 del 12/10/1998 e s.m.i. e relative delibere regionali di applicazione, fra le quali la delibera G.R. n.564/2000 definisce le strutture per anziani (centro diurno assistenziale, comunità alloggio, casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, casa protetta RSA), le strutture per disabili (centro socio-riabilitativo diurno, centro socio-riabilitativo residenziale), le strutture per portatori di malattie infettive (casa alloggio, centro diurno), le strutture socio-assistenziali per minori (comunità di pronta accoglienza, comunità educativa, comunità di tipo familiare).
- amministrazione, direzione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 m²/m² di SU. m²
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU. Per il presente uso i locali di rimessaggio automezzi non costituiscono SU di riferimento per il computo dello standard di parcheggio pertinenziale.;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.38 – Uso S4 - Organizzazioni associative

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, no profit.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 m²/m² di SU.
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;

- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.39 – Uso S5 - Organizzazione del culto religioso

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività riguardanti il culto religioso

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- culto religioso, quali chiese, oratori, spazi assembleari, per l'assistenza spirituale;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva;
- abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario, quali canoniche, conventi, foresteria per i fedeli e per gruppi religiosi;
- amministrazione, direzione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 m²/m² di SU.;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.40 – Uso S6 - Attività ricreative e culturali

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini culturali e ricreativi.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi
- intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere
- amministrazione, direzione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 di SU.
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,30 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.41 – Uso S7 - Attività sportive

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini sportivi e ricreativi.

Possono assumere la specificazione di "centro benessere" le strutture sportive dotate di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico. Possono assumere la specificazione di "beauty farm" le strutture sportive che forniscono servizi specializzati finalizzati a cicli di trattamenti dietetici ed estetici e di benessere .

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, locali ed attrezzature finalizzate al relax, benessere psicofisico, trattamenti dietetici ed estetici;
- impianti sportivi privati coperti o scoperti;
- amministrazione, direzione e servizi (spogliatoi, tribune, uffici, chioschi, ecc.).

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU, il maggiore tra i seguenti valori: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di SU o $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di Superficie fondiaria.
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.42 – Uso S8 - Difesa e protezione civile

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività esercitata dalle Forze armate dello Stato dai Carabinieri, dalla Polizia di Stato, dalla Guardia di Finanza, dalla Polizia Locale, dai Vigili del Fuoco, dalla Protezione Civile e da altri soggetti istituzionalmente deputati alla difesa del territorio. .

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.43 – Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di servizi tecnologici di interesse pubblico

Spazi fisici e strutture

Impianti ed aree di pertinenza, che prevedano l'accesso al solo personale di servizio a fini di sorveglianza e manutenzione, destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua;
- raccolta, e deposito dei rifiuti urbani , raccolta e depurazione delle acque di scarico;
- manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche;

- controllo e manutenzione del territorio;
- gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici,
- attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.

Prescrizioni**Standard**

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,3 m²/m² di Superficie coperta (SQ) ovvero, se superiore, 0,1 m²/m² di Superficie fondiaria (SF).

Art.12.44 – Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

Spazi fisici e strutture

Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici e di trasmissione dati.

Standard

- parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi nelle costruzioni nelle quali è prevista la permanenza di personale: 1 m²/m² di Superficie coperta (SQ).

Prescrizioni

La localizzazione, la realizzazione e la tipologia degli impianti è disciplinata dalle specifiche leggi di settore e da eventuali regolamenti locali

Art.12.45 – Uso S11 - Attrezzature cimiteriali**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi rapportati all'utenza massima contemporanea prevista.

Art.12.46 – Uso S12 - Attrezzature per la mobilità**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

Spazi fisici e strutture

Autostazione, servizi annessi alla mobilità pedonale e ciclabile comprensivi di:

- spazi per l'utenza, la direzione, i servizi per il personale;
- spazi commerciali, esercizi pubblici ed altre attività connesse e compatibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi rapportati all'utenza massima contemporanea prevista e alla domanda di parcheggio di interscambio a servizio dei pendolarismi quotidiani.

Art.12.47 – Uso S13 - Fruizione del verde**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di tipo ricreativo, gioco, riposo, incontro, iniziative culturali, educative, ecc.

Spazi fisici e strutture

Aree non edificate organizzate a verde in funzione delle attività ammesse, con eventuali modeste attrezzature per lo sport.

Possono esservi previste costruzioni di modesta dimensione e rimovibili, per lo svolgimento delle attività ammesse, convenzionando con i soggetti attuatori la gestione del servizio relativo, quanto a tipo di attività, forme di utilizzo, oneri attinenti, ecc.

Standard

- parcheggi pubblici nei nuovi interventi: 1 m²/m² di SU.

Art.12.48 – Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Feste, raduni, spettacoli musicali, giochi circensi, luna park, manifestazioni in genere con afflusso di pubblico.

Spazi fisici e strutture

Aree non edificate organizzate parzialmente a verde, con modesta superficie pavimentata e con costruzioni di contenuta dimensione a carattere non permanente.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,4 m²/m² di Superficie fondiaria.

Qualora l'organizzazione delle attività di cui al presente uso abbia carattere temporaneo le aree di parcheggio possono essere ricavate, e assicurate nel caso di intervento privato da apposita convenzione, anche su terreno privato limitrofo ricondotto dopo l'uso allo stato iniziale, naturale o agricolo.

Art.12.49 – Uso S15 - Parcheggio pubblico

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli.

Spazi fisici e strutture

La superficie dei parcheggi è da computarsi, ai fini della verifica dello standard, al netto delle corsie di servizio, delle piazzole spartitraffico e al lordo del verde di arredo quando richiesto.

Prescrizioni

Il Comune può determinare che, in caso di obbligo di cessione di spazi di parcheggio pubblico a seguito di interventi edilizi, la cessione medesima avvenga secondo tempi stabiliti dal Comune e su richiesta dello stesso, venendone comunque convenzionato l'uso pubblico sino a quel momento.

Art.12.50 – Uso T1 - Albergo

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi.

Sono "alberghi" le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale.

Possono assumere la denominazione di "motel" gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture. I motel, qualunque sia il numero di stelle assegnato, assicurano uno standard minimo di servizi di autorimessa nonché servizi di primo intervento, di assistenza meccanica, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.

Di norma assumono la specificazione di "meubl " o "garni" gli alberghi che forniscono il solo servizio di alloggio e normalmente di prima colazione, senza ristorante.

Possono assumere la specificazione di "centro benessere" gli alberghi dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico.

Possono assumere la specificazione di "beauty farm" gli alberghi che forniscono servizi specializzati finalizzati a cicli di trattamenti dietetici ed estetici.

Possono assumere la specificazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di pi  stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizi alberghieri e simili con o senza servizi di ristorazione
- attrezzature connesse alla ricettivit  alberghiera (sale convegni, impianti sportivi, coperti e scoperti, per il fitness e le cure termali, spazi per l'intrattenimento, ecc.)
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggi del titolare e/o del personale di custodia.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 m² ogni posto letto con un minimo di 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali   ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto   ammesso nella misura massima di un alloggio avente SU max non superiore a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.51 – Uso T2 - Residenza turistica alberghiera

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attivit  ammesse

Sono "residenze turistico-alberghiere" e possono utilizzare la specificazione "residence", le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unit  abitative costituite da uno o pi  locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati dalla normativa regionale vigente. Nelle residenze turistico-alberghiere la capacit  ricettiva pu  riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati ad attivit  pertinente l'ospitalit  alberghiera ed i servizi turistici connessi in forma anche residenziale.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 m² ogni posto letto con un minimo di 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un alloggio avente SU max non superiore a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.52 – Uso T3 - Ostello**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti l'ospitalità del turismo itinerante.

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani.

Gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile. Gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento
- relativi amministrazione e servizi
- alloggio del personale di custodia

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 m²/m² di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di m² 125 di SU fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.53 – Uso T4 – Campeggio e Villaggio turistico**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti il turismo all'aria aperta.

Spazi fisici e strutture

Si rimanda alla normativa regionale vigente.

Standard

Si rimanda alla normativa regionale vigente.

Prescrizioni

Si rimanda alla normativa regionale vigente.

Art.12.54 – Uso T5 - Aree attrezzate di sosta temporanea**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Aree attrezzate, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, realizzate nel rispetto delle disposizioni della normativa regionale vigente nonché delle disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

Spazi fisici e strutture

Spazi scoperti attrezzati provvisti di allacciamento alle reti tecnologiche.

Art.12.55 – Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema (anche multisala), sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo;
- attività di kartdromo coperto, boowling
- relativi amministrazione, direzione e servizi.
- attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto (sale gioco, sale scommesse), come di seguito specificatamente definite e regolamentate.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: il maggiore tra i seguenti valori: 2 m²/m² di SU; 0,2 m²/m² di Superficie fondiaria.
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una SU non superiore né al 10% della SU complessiva né a m² 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto.

Attività ludiche svolte in sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art.86 - 88 - 110 comma 6 del Tulp e s.m.i. e della normativa regionale vigente (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse).

Prescrizioni.

Per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, tali attività sono ammesse a condizione che i locali si trovino ad una distanza superiore a cinquecento metri da luoghi sensibili quali: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti nel settore sanitario o socio-sanitario, strutture ricettive per categorie protette, oratori, biblioteche. Sono inoltre individuati quali luoghi sensibili: parchi gioco, caserme, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei.

I locali devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada.

In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate alle attività.

Oltre alle suddette prescrizioni occorre comunque fare riferimento alla normativa regionale vigente.

Art.12.56 – Uso T7 - Attività sportive ricreative all'aperto

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo sport

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza a servizio di:

- laghetti per la pesca;
- maneggi per equitazione;
- attività similari;
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,2 m²/m² di Superficie fondiaria.
- parcheggi pertinenziali negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,3 m²/m² di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.57 – Uso Z1 - Usi in atto

Specificazione delle attività ammesse

Sono quelle legittimate e certificate (da atti autorizzativi comunali) o attestate (da accatastamento) alla data di adozione del presente RUE.

Gli "Usi in atto" sono solo quelli già praticati nell'immobile da parte del soggetto, persona fisica o giuridica, che ne detiene la titolarità. Alla definizione di "usi in atto" possono essere equiparati, ai fini del rilascio di provvedimenti autorizzativi del Comune, anche attività esercitate da soggetti differenti dai titolari delle precedenti autorizzazioni e praticanti una diversa tipologia di attività purché compresa nell'uso precedentemente esistente e legittimato.

Spazi fisici e strutture

Quelli interessati dagli usi in atto legittimati.

Art.12.58 - Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale

Specificazione delle attività ammesse

Sono impianti e opere di infrastrutturazione del territorio rurale le seguenti:

- le strade agricole, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere permanenti per l'irrigazione, il sollevamento delle acque, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli o per opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio.

Prescrizioni

Le modalità di esecuzione delle opere suddette sono disciplinate dalla specifica normativa vigente.

Art.12.59 – Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti la fruizione privata all'aperto connesse alla presenza di un alloggio.

Spazi fisici e strutture

Costruzioni, rientranti nella categoria manufatti diversi indicati all'articolo 5d dell'allegato D, di uso privato poste all'interno delle aree di pertinenza di costruzioni residenziali e destinate all'arredo, alla gestione ed alla fruizione del verde privato; tali strutture non hanno rilevanza ai fini del calcolo della SU e della Sa (ad esclusione della copertura delle piscine come definito all'articolo 5d). Possono essere realizzate fino a m 1,50 di distanza dal confine di proprietà anche senza il consenso della proprietà confinante e possono derogare sia dal rispetto dell'indice di visuale libera sia dal rispetto della distanza minima tra fabbricati.

Prescrizioni

I nuovi eventuali volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità di pertinenza alla residenza per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; non sono ammesse strutture in c.a. prefabbricato, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente.

Art.12.60 – Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali**Specificazione delle attività ammesse**

Rimessaggio al coperto di veicoli e relative attrezzature non a diretto servizio di una unità immobiliare.

Spazi fisici e strutture

Spazi specializzati, in costruzioni autonome o sottoposti ad altri edifici, destinati a svolgere un servizio di parcheggio di uso pubblico o riservato o di autorimessa.

TAB.12 - Tabella riassuntiva delle superfici minime a parcheggio richieste

USI	Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [m ²]
A	Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo (svolta al livello aziendale o interaziendale)		
A1	-----	0,3 SU	0,15 SU
A2	-----	-----	-----
A3	-----	-----	-----
A4.1	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione del latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola 0,15 SU ** -----	0,3 SU	0,15 SU
A4.2	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola 0,15 SU ** -----	0,3 SU	0,15 SU
A5	Serre fisse -----	0,3 SU	0,15 SU
A6	Attività agrituristiche -----	0,50 SU	0,25 SU
A7	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP -----	-----	-----
C	Funzione commerciale		
C1	Struttura commerciale di vicinato 0,5 SU	0,5 SU	0,25 SU
C2	Media o grande struttura di vendita 0,5 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% D.C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale 0,5 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% Delibera C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico 0,5 SU	0,5 SU	0,25 SU
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta 0,5 SU	0,5 SU	0,25 SU
C6	Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza 0,15 SU ovvero 0,075 SF	0,30 SU	0,15 SU
C7	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni 0,15 SU ovvero 0,075 SF	0,30 SU	0,15 SU

USI		Parcheeggi pubblici	Parcheeggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [m ²]
C8.1	Distribuzione di carburanti	-----	5 SU + 0,10 SF	-----
C8.2	Autolavaggio	-----	5 SU + 0,10 SF	-----

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [m ²]
D	Funzione direzionale			
D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	0,5 SU	0,5 SU	0,25 SU
D2	Attività professionali e imprenditoriali	0,5 SU	0,5 SU	0,25 SU
D3	Attività direzionali	0,5 SU	0,5 SU	0,25 SU
N	Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo			
N1	Allevamento industriale	-----	-----	-----
N2.1	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale	0,15 SU** -----	0,30	0,15 SU
N2.2	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale	0,15 SU** -----	0,30	0,15 SU
N3	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	-----	0,30 SU	0,15 SU
N4	Attività di riparazione di macchine agricole	-----	0,5 SU	0,25 SU
N5	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	-----	0,30 SU	0,15 SU
N6	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	-----	0,30 SU	0,15 SU
N7	Turismo rurale	in funzione della tipologia di esercizio		
N8	Attività florovivaistiche	-----	0,30 SU	0,15 SU
P	Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale			
P1	Artigianato produttivo	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU
P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	0,15 SU	1 SU	0,50 SU
P3	Industria manifatturiera	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU
P4.1	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti speciali non pericolosi	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [m ²]
P4.2	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti speciali pericolosi	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU
P5	Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [m ²]
R	Funzione abitativa			
R1	Residenza ed accessori	0,15 SU 1 posto auto/U.I.	0,30 SU 1 posto auto/U.I.	0,15 SU 1 posto auto/U.I.
R2	Residenza collettiva	0,30 SU	0,30 SU	0,15 SU
		-----	-----	-----
S	Funzione di servizio			
S1	Pubblica amministrazione	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S2	Istruzione	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S3	Sanità e altri servizi sociali	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S4	Organizzazioni associative	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S5	Organizzazione del culto religioso	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S6	Attività ricreative e culturali	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S7	Attività sportive	2 SU ^{1, 2}	0,30 SU	0,15 SU
S8	Difesa e protezione civile	0,30 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S9	Servizi tecnologici	-----	0,30 SU ²	-----
S10	Impianti per le telecomunicazioni	-----	1 SU ³	-----
S11	Attrezzature cimiteriali	4	-----	-----
S12	Attrezzature per la mobilità	4	-----	-----
S13	Fruizione del verde	1	-----	-----
S14	Spettacoli e manifestazioni all'aperto	0,4 SF ^{1, 7}	-----	-----
S15	Parcheggio pubblico	-----	-----	-----
T	Funzione turistico ricettiva e ricreativa			
T1	Albergo	0,5 SU ⁵	0,30 SU	0,15 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	0,5 SU ⁵	0,30 SU	0,15 SU
T3	Ostello	0,5 SU	0,30 SU	0,15 SU
T4	Campeggio	1 posto auto/ 10 piazzole	1 posto auto/piazzola ⁸	
T	Funzione turistico ricettiva e ricreativa			

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [m ²]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [m ²]
T5	Aree attrezzate di sosta temporanea	-----	-----	
T6	Attività ludiche a carattere privato	2 SU ⁵ 0,20 m ² /m ² SF	0,30 SU	0,15 SU
T7	Attività sportive ricreative all'aperto	0,20 m ² /m ² SF ⁶	0,30 SU	0,15 SU
Z	Altre funzioni			
Z1	Usi in atto	-----	-----	-----
Z2	Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	-----	-----	-----
Z3	Attrezzature private di pertinenza	-----	-----	-----
Z4	Autorimesse non pertinenziali	-----	-----	-----

**** Standard previsto solo per attività insediate o previste in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive**

Note alla TAB.12

negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa:

5 m²/utente potenziale elevati a 10 m²/utente per gli usi S7, S14; negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

² ovvero, se superiore 0,1 m²/m² SF nel caso dell'uso S9, e 0,2 m²/m² SF nel caso dell'uso S7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

³ se è prevista la permanenza del personale.

⁴ in rapporto all'utenza massima contemporanea.

⁵ 10 m² ogni posto letto.

⁶ negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 m²/utente potenziale.

⁷ parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

⁸ nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 m²/utente potenziale.

TITOLO II NORME PER LA QUALITA' URBANA

Art.13.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e il proprietario, non provveda, il Sindaco può con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
2. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
3. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro, di attuare interventi:
 - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
 - b) di rimozione di strutture precarie che contrastino con le caratteristiche storico architettoniche dei luoghi;
 - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza tende, tendoni, insegne, ecc.
4. I proprietari degli immobili di cui ai commi 2 e 3 provvedono a presentare il titolo edilizio necessario, ove richiesto, e a realizzare i lavori entro il termine indicato dall'intimazione del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di procedere con l'emissione di relativa ordinanza di cui al comma 1.
5. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dal comma precedente sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla L.R. n.16/2002, secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art.3 della medesima legge.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede su ordinanza del Sindaco mediante un intervento urgente alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento. In caso di inottemperanza il Comune può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

Art.13.2 - Conservazione degli elementi di pregio

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvergono durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e messi in evidenza. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

Art.13.3 - Paramenti murari degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro dei paramenti murari esterni degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento dovranno presentare idonea documentazione, studi e campionatura e sarà effettuato controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo o ad ordinanza comunale.
2. In caso di mancata presentazione della documentazione di cui al comma 1 o inottemperanza alle prescrizioni impartite dal Comune, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

Art.13.4 – Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
3. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.
4. I balconi aperti, le pensiline e insegne a bandiera debbono essere posti ad una altezza minima di m 3,5 dall'eventuale piano di calpestio del marciapiede rialzato (nel caso non esista marciapiede o nel caso lo stesso non sia rialzato o protetto dalla sede stradale l'altezza minima è di m 4) e non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,50 e comunque mai più della larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
5. Le tende aggettanti sono consentite solo su spazi pedonali. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano di calpestio del marciapiede inferiore a m 2,10. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede per m 0,40 dal suo limite. Forma, colore e posizionamento delle stesse devono essere decorosi e coordinati per fronti unitari di via o piazza.

Art.13.5 – Allineamenti

1. Non si prevedono specifiche prescrizioni riguardo l'allineamento degli edifici, rinviando alle norme vigenti in materia di distanze e altezze.

Art.13.6 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura pubblica.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m dal piano stradale e devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.

Art.13.7 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei vani seminterrati che si affacciano su spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzate. .

Art.13.8 - Tabele stradali

1. Il Comune può collocare sui fronti degli edifici tabelle con la denominazione dell'area di circolazione; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso fossero distrutte, danneggiate o rimosse per cause loro imputabili.
2. L'esposizione, in vista al pubblico, di tabelle che indicano l'area di circolazione è soggetta alla procedura prevista dall'art.41 del D.P.R. 30/05/1989 n.223 – Regolamento anagrafico. La presente disposizione si applica anche se le stesse sono esposte su proprietà privata.

Art.13.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, tendoni, arredi esterni

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende, i tendoni e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
2. Tali opere, se aggettanti sulla proprietà pubblica o su area di pubblico passaggio, sono soggette ad autorizzazione amministrativa. Restano salve le norme in materia di mezzi pubblicitari.

Art.13.10 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali

1. L'apertura di nuovi passi carrai o la modifica degli stessi sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada.
2. . Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea e m 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, nel caso di accesso su area a quota inferiore dell'area pubblica, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 2,50 metri.
3. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Art.13.11 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore o uguale a m² 16 e di lato minimo inferiore o uguale a 4 m) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari L'eventuale copertura dovrà garantire l'adeguata areazione dei locali che vi si affacciano.2. Il fondo deve essere munito di scarico delle acque piovane. 4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

Art.13.12 - Recinzioni

1. Le recinzioni, non devono presentare, se non a difesa degli immobili per i quali sono previsti specifici requisiti di sicurezza pubblica, fili spinati, punte o altri elementi pericolosi

e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada previste dal Codice della Strada , nonché richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2. Fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada, le nuove recinzioni e i rifacimenti di recinzioni esistenti, su strada in muro pieno, non debbono superare l'altezza di m 2,00.
3. In caso di delimitazione di aree libere poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non sono consentite le recinzioni con cordolo o muretto di base, o quelle completamente cieche, ma sono consentite esclusivamente le recinzioni formate da elementi in legno o paline con rete metallica. Sono escluse dalle suddette limitazioni le aree di pertinenza dei fabbricati e le relative aree contigue.
4. La mera recinzione delle aree soggette ad AUO è consentita anche preventivamente alla sottoscrizione del previsto AUO.
5. La recinzione della proprietà è sempre ammessa nel rispetto delle limitazioni di cui ai commi e articoli precedenti.

Art.13.13 - Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del titolo abilitativo edilizio , quando l'esecuzione delle opere previste comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione, rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, è soggetta a tassazione di plateatico.

Art.13.14 – – Realizzazione di "dehor", chioschi, edicole e simili.

1. La realizzazione chioschi o edicole e di 'dehor' chiusi, non rientranti nel caso di esigenze contingenti e temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013, costituisce intervento di Nuova Costruzione (NC).
Per "dehor" si intende lo spazio esterno di un pubblico esercizio, destinato esclusivamente all'attività di somministrazione. I "dehor" possono essere chiusi o aperti.
Nel caso di realizzazione su suolo privato è soggetta alle condizioni e limitazioni dettate nel RUE in relazione alla zona omogenea in cui ricade.
Nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, è correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico che ne regola la durata e le caratteristiche.
2. Per la realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, i requisiti e le condizioni di realizzazione e la durata della concessione sono specificamente disciplinati da un apposito regolamento comunale, o in assenza, in via provvisoria dalle norme dei commi seguenti.
3. I chioschi, o edicole per l'esercizio di attività commerciali, posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.9,00 (comprensiva di eventuale servizio igienico) e un'altezza superiore a m. 3,00.
4. Per i chioschi adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi.
5. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici; tale ulteriore superficie non dovrà comunque superare i mq. 3,00.
6. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 2,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla

circolazione stradale e a quella pedonale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

7. La realizzazione di chioschi o edicole su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico all'interno dei centri storici è da sottoporre al parere della CQAP. La realizzazione di nuovi chioschi o edicole o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
8. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
9. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o modifica di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
10. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
11. E' ammessa la realizzazione di "dehor" aperti, quale ampliamento su suolo pubblico o privato dell'area attrezzata per la clientela di pubblici esercizi, da utilizzarsi esclusivamente per tavolini ed arredi di complemento.
L'area del 'dehor' aperto può essere recintata con fioriere o altri elementi amovibili, ivi comprese vetrate o altri materiali trasparenti con altezza massima di m. 2,00, per la protezione dal vento o intemperie. La realizzazione di "dehor" chiusi, con qualsiasi materiale, configura intervento di nuova costruzione.
13. Il Comune si riserva di individuare con apposita ordinanza, quegli spazi, nel centro storico come anche in tutto il resto del territorio comunale, in cui la realizzazione di "dehor" non è ammessa, per ragioni di tutela delle valenze architettoniche o paesaggistica o per ragioni di sicurezza.
14. Tali strutture dovranno essere aperte, facilmente amovibili e, in nessun modo, dovranno presentare caratteristiche che le possano ricondurre ad essere considerate quali organici ampliamenti delle attività insediate;
15. Tali strutture dovranno rispondere a necessari requisiti di decoro in relazione alla proporzione degli spazi occupati, al corretto inserimento urbano ed all'utilizzo di materiali adeguati; dovranno, altresì, garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza stradale e della continuità di percorsi pedonali pubblici e privati;
I soggetti interessati dovranno presentare idonea domanda di nulla osta per la realizzazione di tali strutture corredata da progetto sottoscritto da tecnico abilitato; tale progetto sarà sottoposto ai pareri vincolanti della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio e dei servizi competenti qualora venga anche indirettamente interessata la sicurezza stradale e dei pedoni;
17. Qualora tali strutture portino all'occupazione di suolo pubblico, il servizio competente con proprio atto, dovrà preventivamente assentire tale occupazione con la prescrizione, da indicarsi espressamente nell'atto di nulla osta e da accettarsi formalmente da parte del soggetto interessato, che la struttura dovrà essere rimossa a semplice richiesta del Comune entro sette giorni dal ricevimento della stessa ovvero entro un eventuale termine più lungo espressamente fissato; per tale rimozione nessun indennizzo sarà riconosciuto da parte del comune a qualsiasi soggetto;

18. Con la rimozione delle strutture di cui al precedente comma, devono essere garantiti i perfetti ripristini dello stato dei luoghi da accertarsi a cura dell'ufficio tecnico comunale; in caso di inadempienza circa il corretto ripristino, l'ufficio tecnico comunale fissa un nuovo congruo termine per provvedere; qualora non si sia correttamente adempiuto agli obblighi, il comune potrà procedere d'ufficio a spese del soggetto inadempiente;
19. Le strutture di cui al presente articolo potranno avere superfici non superiori a quelle degli spazi per il pubblico degli esercizi a cui sono riferite con superfici massime non superiori a mq 120;
20. Per le installazioni su aree private o in prossimità dei confini di proprietà, dovranno essere osservate le distanze minime dai confini di ml 1,50; per distanze inferiori occorrerà acquisire l'assenso scritto del confinante;
21. Le installazioni di cui al presente articolo non vengono considerate ai fini delle verifiche degli indici di vl e dei parametri di distanza minima dai fabbricati di terzi, se con fronti non finestrati prospicienti;
22. Il comune, negli assi viari e negli ambiti nei quali intende promuovere la valorizzazione delle reti commerciali, potrà predisporre progetti e programmi in cui, fra le altre cose, possono essere regolamentate le strutture a servizio dei pubblici esercizi e delle attività commerciali in genere anche in deroga ai parametri fissati dal presente articolo; tali studi potranno contenere indicazioni tipologiche per le installazioni, localizzazioni specifiche, indicazioni sull'utilizzo dei materiali, allineamenti e giaciture ecc. e saranno approvati con le procedure dei PUA.

Art.13.15 - Apparat

1. Tutti gli immobili, composti da più unità abitative, derivanti da nuova costruzione o da ristrutturazione edilizia che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, si avvalgono prescrittivamente di impianti centralizzati siano essi convenzionali o comprendenti antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, installando o utilizzando reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative.
2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve in ogni caso ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, osservando in particolare le seguenti disposizioni:
 - b) le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate e i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se, in interventi su edifici esistenti, sono collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente protetti e saldamente ancorati;
 - c) Le antenne, le parabole e gli apparati simili devono essere installati esclusivamente sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via e) le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro;
3. Per le installazioni esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il Comune può provvedere alla definizione di un programma di progressivo adeguamento ai criteri di installazione di cui ai commi precedenti.

Art.13.16 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile (aspiratori, aeratori, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e

dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale osservando in particolare le seguenti disposizioni:

- a. l'inserimento di apparecchi di condizionamento è consentito solo nelle facciate non prospicienti la pubblica via e sulle coperture. Sulle coperture è consentito solo previa mascheratura o tinteggiatura adeguate al contesto;
- b. Per le nuove costruzioni la fase di progettazione dovrà prevedere l'ubicazione delle eventuali unità esterne degli impianti di condizionamento secondo quanto prescritto dalla lettera precedente;

Art.13.17 - Ulteriori dotazioni dei fabbricati

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello (Allegato 1, punto 1.4.1 D.M. 26/06/2015 e s.m.i.), nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello (Allegato 1, punto 1.4.1 D.M. 26/06/2015 e s.m.i.), deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno. Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale, il requisito si intende soddisfatto con la predisposizione di un all'allaccio di infrastrutture per la ricarica dei veicoli ogni 40 stalli di sosta. Per gli edifici residenziali è sufficiente che sia garantita la predisposizione all'allaccio per un numero di spazi a parcheggio (stalli di sosta) e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Art.13.18 – Spazi di passaggio pedonale di uso comune

1. Non si prevedono specifiche prescrizioni riguardo i passaggi pedonali di uso comune, rinviando alle norme vigenti in materia.

Art.13.19 - Sottotetti

1. Nelle nuove costruzioni, i vani sotto le falde del tetto sono abitabili, a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a m 2.70.m
2. Per gli edifici di cui al comma 1 dell'art.2 della L.R. 11/1998 s.m.i. è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti nei limiti e con le prescrizioni della citata L.R. come modificata ed integrata dalla L.R. 5/2014 e s.m.i. e dai commi che seguono.
34. Gli interventi di cui al comma 2 ~~3~~ sono consentiti in tutto il territorio comunale con le specifiche di cui alle lettere che seguono:
 - a. negli edifici soggetti ad interventi di Risanamento Conservativo è ammessa la realizzazione di superfici aero-illuminanti ad integrazione di quelle eventualmente esistenti e/o di progetto nei prospetti, attraverso la realizzazione nel tetto di aperture con serramenti complanari e nelle pareti di nuovi terrazzi in falda. Per quanto riguarda eventuali nuovi terrazzi in falda sono previste le seguenti limitazioni: la loro dimensione non potrà superare il 10% della superficie dell'ultimo solaio di copertura (tetto) m e non dovranno avere alcuna porzione o struttura emergente dalla falda;
 - b. negli edifici soggetti ad interventi di Restauro Scientifico non è ammessa la realizzazione di nuovi terrazzi in falda;
 - c. per gli edifici diversi da quelli di cui alle lettere a) e b) possono essere realizzate le modificazioni di cui alla lettera c) del comma 2 ter della L.R. 11/1998 e s.m.i. modificata ed integrata nei limiti ivi stabiliti;

- d. per gli stessi edifici di cui alla lettera c) è ammessa la realizzazione di superfici aereo-illuminanti attraverso l'apertura di finestre, lucernari, terrazzi in falda e abbaini emergenti con falde proprie sempreché siano posizionati in modo tale da non superare la quota di colmo.

Art.13.20 – Depositi di materiali - Abrogato

Art.13.21 – Numeri civici

1. Gli accessi agli edifici aventi le caratteristiche indicate in specifico atto comunale devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente idoneamente posizionati, preferibilmente in alto a destra di ciascuna porta o, in caso di cancello, sul pilastro destro.
2. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato sia occupato, il proprietario deve presentare all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) apposita domanda per ottenere l'indicazione della numerazione. Ottenuta l'indicazione del numero civico, il proprietario deve provvedere, a proprie spese, all'acquisto e alla esposizione dello stesso. L'indicatore applicato sul fabbricato dovrà essere mantenuto visibile; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

Art.13.22 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici

1. Le strutture a carattere provvisorio disposte su spazi pubblici a servizio di attività di esercizio pubblico e attività ricettive sono soggette a preventiva autorizzazione/concessione di occupazione di suolo pubblico..

Art.13.23 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere - Abrogato

Art.13.24 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti

1. Nei Piani urbanistici attuativi devono essere previsti idonei spazi da attrezzare per la raccolta dei rifiuti solidi urbani aventi i seguenti requisiti:
 - devono essere dimensionati per accogliere i diversi contenitori in relazione alle varie tipologie di rifiuti;
 - devono essere realizzate su superfici opportunamente impermeabilizzate;
 - devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, distaccandosi da questa in modo da consentire la sosta dell'automezzo di raccolta fuori della sede stradale senza pregiudizio per la circolazione pedonale;
 - devono presentare condizioni di decoro e di protezione, ad esempio con recinzioni in legno, siepi sempreverdi, ecc., rispetto ad aree con frequentazione pedonale;
 - devono essere chiaramente separati da spazi attrezzati per il gioco bimbi.
2. La ubicazione, il numero e il dimensionamento di tali spazi devono essere concordati con gli uffici competenti.

Art.13.25 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private

1. Non si prevedono specifiche prescrizioni riguardo esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private, con rimando alla normativa di riferimento.

TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI

CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI

Art.14.1 – Competenze, procedure e adempimenti

1. I successivi articoli, di cui al presente Titolo, disciplinano i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di controllo della loro conformità edilizia e igienico sanitaria ed i requisiti tecnici prestazionali.
2. La normativa speciale, nazionale o regionale, regolante i procedimenti edilizi ed urbanistici indicati nelle presenti norme tecniche regolamentari, prevale sui disposti delle presenti norme tecniche regolamentari nel caso le stesse risultino in contrasto con gli specifici dispositivi di legge.

Art.14.2 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello unico per l'edilizia e allo sportello unico per le attività produttive disciplinato dagli artt.4 e 5 della LR.15/2013 e dal DPR. 160/2010s.mi..
2. Il Comune, attraverso lo Sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. n.160/2010 e successive modifiche, sono presentate allo Sportello unico per le attività produttive . Lo Sportello unico per le attività produttive acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative fissate dal Comune.
4. Rientrano nelle competenze dello Sportello unico per le attività produttive le procedure autorizzative relative alla localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, alla loro realizzazione, ristrutturazione ed ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché all'esecuzione di opere interne ai fabbricati ad uso impresa di tutti quegli impianti relativi ad attività di produzione di beni e servizi ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni. Le procedure per l'esecuzione delle suddette attività sono da riferirsi a quanto disposto dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i.
5. Le richieste di atti abilitativi, le segnalazioni certificate d'inizio attività edilizia e le comunicazioni d'inizio attività edilizia non legate alle attività produttive sono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.
6. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia e provvede ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia di qualunque tipo, sia di carattere produttivo che di carattere non produttivo, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

Art.14.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione è un organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio di specifiche pratiche urbanistiche, paesaggistiche ed edilizie.

2. La Commissione, in riferimento all'art.6 della LR.15/2013 e s.mi., è tenuta ad esprimere parere sui provvedimenti comunali nei seguenti casi:
 - a) interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta progettati su immobili sottoposti a vincolo conservativo per valore storico culturale e testimoniale, di cui all'art.7.10, nonché sulle relative aree di pertinenza, qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) che modificano l'aspetto esteriore di edifici di valore storico culturale e testimoniale;
 - c) interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici quando sono progettati su edifici e complessi rurali ricadenti nelle aree vincolate individuate nella Carta Unica 1 'Tutela degli elementi naturali e paesaggistici', con specifico riferimento a:
 - c. beni paesaggistici
 - d. zona di rispetto al "Barboj"
 - d) interventi assoggettati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art.15.3, in fase di adozione e/o controdeduzione alle osservazioni/riserve;
3. La Commissione esprime parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale proponendo, se necessario, le opportune modifiche od osservazioni.

Art.14.4 – Documento guida

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva formula un documento guida nel quale sono indicati i criteri che la stessa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.
2. Il documento definisce tra l'altro:
 - a) criteri e procedure per eventuali supplementi di istruttoria nei seguenti casi:
 - modalità per la convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per chiarimenti relativi gli elaborati presentati,
 - necessità di sopralluogo,
 - integrazione degli elaborati;
 - b) regolamentazione delle varianti progettuali;
 - c) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - d) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, definizione dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, analisi del rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, ecc.);
 - e) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
3. Il documento guida deve essere approvato dalla Giunta Comunale.
4. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di quinquennio in quinquennio non adottassero un proprio documento guida, continuerà a valere quello formulato dalla precedente Commissione.

Art.14.5 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è un organo esclusivamente tecnico, nominato dalla Giunta Comunale all'inizio del mandato amministrativo, i cui componenti presentano elevata competenza e specializzazione.
2. La composizione della Commissione è così stabilita:

- a) un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma scelto tra una terna di nomi proposta dall'Ordine stesso;
 - b) un rappresentante dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Parma scelto tra una terna di nomi proposta dall'Ordine stesso;
 - c) un rappresentante del Collegio dei Geometri della Provincia di Parma scelto tra una terna di nomi proposta dal Collegio stesso;
 - d) un rappresentante dell'Ordine dei Geologi della Regione Emilia Romagna scelto tra una terna di nomi proposta dall'Ordine stesso;
 - e) due esperti in arte, cultura e storia locale e/o nelle materie attinenti gli aspetti oggetto di valutazione da parte della commissione, proposti dalla Giunta comunale.
3. I Commissari nominati, all'atto di accettazione della carica dovranno dichiarare, che per il periodo di durata del mandato della Commissione non presenteranno o parteciperanno alla redazione di pratiche edilizie/urbanistiche soggette all'esame della commissione stessa.
 4. Il Presidente della Commissione viene nominato dalla Giunta comunale fra i componenti prescelti. Nello stesso tempo la Giunta comunale nomina anche il Vicepresidente ed il sostituto del Vicepresidente. Queste ultime due figure agiscono solo in caso d'assenza del Presidente oppure del Vicepresidente.
 5. Esercita le funzioni di segretario della Commissione il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, o suo sostituto o delegato; lo stesso Responsabile non ha diritto di voto e raccoglie solo il parere della Commissione con tutte le eventuali altre indicazioni specificate nel successivo articolo 14.6.
 6. I componenti rimangono in carica per un periodo corrispondente con la durata in carica della Giunta comunale. La Commissione continua ad esercitare le proprie funzioni anche dopo la conclusione del mandato amministrativo della Giunta Comunale che l'ha nominata fino a quando non viene nominata la successiva Commissione.
 7. I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti almeno per quattro sedute consecutive. Tale decadenza è segnalata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dichiarata esecutiva dalla Giunta comunale che, contemporaneamente, provvede alla nomina di un sostituto con le medesime caratteristiche del componente dichiarato decaduto.
 8. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura stabilita dalla regolamentazione comunale.

Art.14.6 - Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione si riunisce ordinariamente nella residenza municipale e una volta ogni tre settimane, sempre che vi siano pratiche edilizie da esaminare.
2. La Commissione è convocata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia previo consenso, anche verbale, del Presidente. La convocazione avviene tramite avviso scritto da inviarsi almeno con una settimana d'anticipo a mezzo posta ordinaria o altri mezzi informatici, da definire in comune accordo tra Sportello Unico per l'edilizia e componenti della Commissione, all'inizio del mandato.
3. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno tre dei componenti tra i quali il Presidente (o figura sostitutiva).
4. Le decisioni sono prese in forma palese per alzata di mano e a maggioranza di voti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente (o figura sostitutiva).
5. Il progettista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla C.Q.A.P. il progetto prima della sua valutazione.
6. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali vi sia grado di parentela in linea retta inferiore al quarto grado con il

titolare e/o progettista della pratica edilizia. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

7. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato. Il processo verbale è siglato in ultima pagina da tutti i componenti presenti all'adunanza oltre che dal segretario verbalizzante.
8. Nel caso di convocazione della Conferenza di servizi, di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge n.241/1990 come modificati dalla Legge n.15/2005, la Commissione, nel caso non riesca ad esprimere preventivamente il proprio parere, sarà rappresentata da un'unica figura con diritto di voto definitiva, fin da ora, dal Presidente (o suo sostituto) accompagnato dal responsabile del procedimento della pratica sottoposta a conferenza.

CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC

Art.15.1 - Interventi disciplinati dal RUE

1. Sono disciplinati dal RUE tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC per i quali le stesse non prevedono la necessaria preventiva approvazione del POC.
2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi sono subordinati alla presentazione/rilascio dei titoli edilizi previsti dalla normativa vigente.

Art.15.2 - Modalità di attuazione

1. Il PSC e il RUE sono attuati attraverso le seguenti modalità:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
 - b) Interventi Edilizi Unitari (IEU)
 - c) Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA)
 - d) Attuazione edilizia diretta/convenzionata
 - e) Attività edilizia libera

Art.15.3 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt.13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i.;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e s.m.i.;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 e s.m.i.;
 - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n.457 e s.m.i.;
 - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 e s.m.i.;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 5 ottobre 1993, n.398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n.493 e s.m.i..
3. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art.30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i..
4. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art.4 della L.R. 3 luglio 1998, n.19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
5. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di Permesso di Costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera, adeguatamente rappresentati negli elaborati di cui ai successivi articoli e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il Permesso di Costruire. Le eventuali varianti al Permesso di Costruire, relative a tali interventi, se conformi al PUA approvato, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.
7. Sono attuati mediante PUA anche i Piani di Recupero riguardanti interventi nel territorio rurale sul patrimonio edilizio esistente, non ricompresi nel POC.

Art.15.4 - Elaborati costitutivi del PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
- a) schema di convenzione;
 - b) stralcio del PSC-POC-RUE e delle relative NTA;
 - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle quote altimetriche;
 - e) stato di fatto contenente fra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
 - costruzioni di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
 - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - g) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante tra l'altro:
 - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
 - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
 - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi;
 - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
 - spazi di parcheggio privati;
 - tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto: superficie di intervento, superficie fondiaria, indici edificatori e superficie utile relativa ai singoli lotti, superficie utile relativa alle diverse destinazioni d'uso previste, parametri di calcolo delle aree per dotazioni territoriali relative superfici, superfici destinate a verde privato e condominiale, superficie destinata a parcheggi privati;
 - h) sezioni e profili in scala 1:500 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
 - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica (definendo le modalità di allacciamento alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica) e rete telefonica con relativa previsione di spesa (l'elaborato dovrà segnalare l'eventuale coinvolgimento del territorio dei comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica). In tutti i casi gli elaborati dovranno essere muniti del formale parere degli Enti gestori delle reti e impianti;
 - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine (con definizione delle modalità di allacciamento di tali impianti alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica), con relativa previsione di spesa;
 - m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi delle disposizioni in materia;

- p) documentazione in materia di impatto acustico, per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente:
- analisi del clima acustico esistente;
 - previsioni del clima acustico di progetto;
 - interventi di mitigazione dell'impatto acustico;
- q) in tutti i casi:
- progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
 - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
 - superficie totale dell'intervento e quota impermeabile, numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti ipotizzati (per gli insediamenti produttivi), calcolo di portata;
 - descrizione della rete di canalizzazione delle acque superficiali e rete fognaria, tipi di materiali impiegati e specificazione di manufatti particolari;
 - descrizione degli interventi di compensazione quantitativa del mancato apporto alla falda per effetto delle impermeabilizzazioni (nei casi richiesti dalle presenti norme).
2. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie fondiaria che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
 - b) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - c) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere siano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - e) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - f) l'impegno a garantire l'attecchimento delle opere di verde pubblico previste per almeno un ciclo vegetativo dopo il collaudo;
 - g) le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
 - h) nei casi previsti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - i) gli eventuali ulteriori elementi che siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
3. Alla richiesta devono essere allegati i documenti e gli elaborati necessari al Comune per acquisire i seguenti pareri o autorizzazioni:
- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco qualora prescritto in relazione alla natura e consistenza degli interventi;
 - b) autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada nei casi in cui siano previsti accessi carrai sulle strade di rispettiva competenza ovvero sia prevista l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle stesse;

- c) approvazione degli schemi degli impianti tecnici di cui alla lettera i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
 - d) pareri preventivi di AUSL e ARPAE sotto il profilo sanitario e igienico ambientale ai sensi della normativa vigente;
 - e) altre autorizzazioni o nulla osta di Enti diversi dal Comune, qualora richiesti per legge.
5. I Piani di Recupero devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
- a) estratto del PSC-POC-RUE con indicazione dell'area oggetto di intervento;
 - b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo;
 - c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:
 - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - forma di godimento da parte degli attuali occupanti;
 - proprietà
 - caratteristiche costruttive;
 - indicazione dell'epoca di costruzione e (ove possibile) delle eventuali modificazioni sostanziali;
 - stato di conservazione;
 - d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala almeno 1:500 nella quale risultino indicati:
 - orientamento;
 - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente;
 - elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
 - e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;
 - f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
 - ubicazione e dimensione di strade e parcheggi;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
 - g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
 - h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
 - progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - caratteristiche costruttive;
 - i) relazione illustrativa contenente:
 - descrizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e del contesto ambientale di intervento;
 - materiali da utilizzare e tipologie di intervento;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
 - schema della circolazione veicolare e pedonale;

- l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- superficie di intervento
 - superficie utile di ciascuna unità di intervento;
 - superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati;
 - totale della superficie utile in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, ecc.).

Art.15.5 – Procedura di approvazione e validità del PUA

1. Il soggetto interessato presenta allo Sportello unico per l'edilizia domanda di approvazione del PUA allegando la documentazione di cui al precedente art.15.4. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del richiedente a intervenire, generalità del tecnico responsabile del Piano.
2. A seguito della presentazione della domanda è comunicato all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, che entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda accerta:
 - che la documentazione presentata sia completa e rispondente a quanto stabilito all'art.15.4 precedente;
 - che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
 - che la proposta di PUA sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
 - che siano stati forniti i documenti necessari per richiedere i pareri o le autorizzazioni preventive di cui al comma 3 del precedente art.15.4.
3. In caso di carenza o irregolarità della documentazione presentata, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato l'integrazione o la regolarizzazione dei documenti, comunicando contemporaneamente la sospensiva dei termini di istruttoria della domanda. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica è respinta.
4. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al comma 2 e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al comma 3, provvede a:
 - promuovere all'interno degli uffici comunali la valutazione delle proposte progettuali in merito alla congruità delle dotazioni territoriali, urbanizzative, ecologico ambientali, alla efficienza delle reti infrastrutturali, alla sostenibilità ambientale dell'intervento;
 - indire una eventuale conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione o di competenza di altri Enti, qualora non già allegati alla domanda presentata;
 - sottoporre il PUA all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
5. Entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione della domanda completa o dalla data della sua integrazione e regolarizzazione, il responsabile del procedimento, effettuato quanto previsto al comma 4, provvede agli adempimenti di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e a depositare il PUA presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione per i successivi 60 giorni.
6. Il responsabile del procedimento, contestualmente al deposito provvede ad acquisire i pareri e gli atti di assenso previsti per legge, nonché il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
7. Del deposito del PUA presso la segreteria del Comune è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante pubblicazione di avviso sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale.

8. Chiunque può prendere visione del PUA e presentare osservazioni entro il termine di 60 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
9. I PUA che comportino variante al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art.35 della L.R. n.20/2000.
10. Decorso il termine di cui al comma 8 e fatti salvi i termini di cui al comma 4 dell'art.35 della L.R. n.20/2000 per i casi di cui al comma precedente, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni pervenute e approva il PUA, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.
11. Nella delibera di approvazione è indicato il termine, non superiore a 10 anni, per l'attuazione del PUA. Scaduto il termine di validità, il PUA perde efficacia per le parti non eseguite. Nel caso che il PUA, alla data di scadenza, risulti non attuato interamente o per una sua parte consistente, può essere successivamente approvato un nuovo PUA, relativo alle parti non attuate, conforme alle Norme vigenti al momento della scadenza del PUA originario.
Nel caso che il PUA, alla data di scadenza, risulti per la maggior parte attuato ad eccezione di alcuni lotti non edificati, per questi è ammessa la realizzazione della capacità insediativa residua come definita dal PUA scaduto tramite intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni attuative stabilite dallo PUA stesso.
Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, qualora scaduto il termine di validità del PUA, esse non siano state interamente realizzate e cedute al Comune, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della fideiussione, che è escussa dal Comune; lo stesso Comune ha l'obbligo di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando al soggetto attuatore le eventuali maggiori spese non garantite dalla fideiussione, fatti salvi eventuali maggiori danni.
È fatta salva la possibilità per il Comune di approvare una nuova convenzione che preveda il completamento delle opere da parte del soggetto attuatore.
12. Per i PUA di iniziativa pubblica devono essere indicati i termini di avvio ed ultimazione delle espropriazioni e attraverso delibera di Giunta comunale si avvia il procedimento di approvazione ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000.
13. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del Piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
14. Per i PUA di iniziativa privata che comportano l'esecuzione di opere fuori comparto, la disponibilità delle aree viene acquisita di concerto tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale.

Art.15.6 - Intervento Edilizio Unitario (Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis DPR.380/2001 e s.mi.)

1. L'intervento edilizio unitario (IEU) è uno strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale ma in cui debbono essere definiti il sistema della viabilità interna e/o le aree di standard e/o gli accordi tra diverse proprietà cointeressate all'intervento, con eventuale traslazione della potenzialità edificatoria tra terreni di proprietà diverse.
2. I contenuti degli elaborati dei titoli abilitativi per l'Intervento edilizio Unitario sono, in relazione al tipo di intervento richiesto, quelli di cui alla Sezione II e III del capo IV del Titolo III della parte seconda delle presenti norme. 3. Ai contenuti di cui al precedente comma, appartiene anche la convenzione di cui all'art.8.7 delle presenti norme, che, in caso di Permesso di Costruire, sarà integrata con quanto prescritto all'art.28bis del DPR380/2001, con la precisazione che:

- per la lett. d), comma 3 del citato articolo (edilizia residenziale pubblica) si tiene conto della prescrizione della LR.20/2000 e s.m.i.;
- per l'approvazione della convenzione, provvede la Giunta Comunale.

Art.15.7 - Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (P.R.A.)

1. Il Piano di Riconversione e Ammodernamento aziendale è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e agricola in territorio rurale richiesto nei casi previsti agli articoli relativi ai singoli usi appartenenti alla funzione A. Il P.R.A. è rivolto a fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e di localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti.
2. Il P.R.A., sottoscritto dal proprietario e/o da chi ne abbia titolo nel caso di soggetto diverso, corredato dalla documentazione di cui ai commi che seguono, viene presentato allo sportello unico per l'edilizia. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione, eventuali documenti integrativi che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o da questa acquisibili; tale richiesta comporta l'interruzione dei termini. Il procedimento di valutazione deve concludersi entro 60 giorni dalla presentazione del P.R.A., o della documentazione integrativa; l'eventuale valutazione positiva, da comunicarsi all'interessato, consente la presentazione del titolo abilitativo per l'intervento edilizio entro il termine di 5 anni. L'eventuale valutazione negativa deve essere preceduta dalla comunicazione di cui all'art. 10-bis della L. 241/1990.
3. Il P.R.A. è approvato dalla Giunta Comunale. La sua approvazione consente di derogare dagli indici e dai parametri di edificabilità previsti nei singoli ambiti del territorio e nelle definizioni degli usi.

La Giunta Comunale si avvale in fase istruttoria oltre che dei propri organi consultivi anche di specifiche consulenze tecniche di settore incaricate allo scopo o richieste a Enti pubblici o Uffici tecnici intercomunali associati, al fine di verificare la coerenza e la fattibilità del P.R.A. con le caratteristiche dell'impresa, le dimensioni e la tipologia dell'intervento, il contesto territoriale, infrastrutturale ed ambientale e le eventuali opere di mitigazione e compensazione.

4. Preventivamente alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per interventi per i quali le Norme di Attuazione del RUE prevedono il P.R.A., deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto P.R.A..
5. La documentazione del P.R.A., redatta da tecnici abilitati, da allegare alla richiesta è la seguente:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO

- a) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e visure catastali dei terreni dell'azienda riportanti particelle, superfici, destinazioni, rendite;
- b) estratto del RUE, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area;
- c) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, comprendente:
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze legnose;
 - sistema idrografico di superficie;
 - costruzioni di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica;

- altri eventuali vincoli;
- d) sezioni e profili del terreno;
- e) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, con indicazione dei punti di ripresa;
- f) certificato IAP (o documento equivalente);
- g) documentazione storico catastale che attesti la data di costituzione dell'azienda ed eventuali scorpori o frazionamenti che hanno interessato i terreni costituenti l'azienda dalla data del 04/03/1997 sino al momento della richiesta.

ELABORATI DI PROGETTO

- a) Elaborati grafici di progetto con anche l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;
- b) relazione illustrativa contenente:
 - le motivazioni della scelta localizzativa e del dimensionamento dell'intervento (n° di aziende, superficie fondiaria, superficie coperta, superficie utile, altezze);
 - la capacità lavorativa, trasformativa o di stoccaggio;
 - i vincoli e le eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti;
 - inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
 - descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
 - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- a) relazione tecnica contenente la previsione dell'impatto dell'intervento sul sistema naturale (acque superficiali e sotterranee, suoli, atmosfera), sul sistema infrastrutturale (viabilità, eventuali reti tecnologiche), sul sistema antropico (insediamenti ed aree di frequentazione) e l'indicazione delle misure da mettere in atto per il contenimento dei consumi idrici, energetici, per lo smaltimento e l'eventuale recupero e riciclo dei rifiuti nell'azienda.
- b) progetto di massima delle opere di mitigazione e/o compensazione previste.

Art.15.8 - Attuazione edilizia diretta

1. L'attuazione edilizia diretta prevede il ricorso ai titoli abilitativi previsti dalla normativa edilizia vigente.

Art.15.9 - Attività edilizia libera

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3 della LR.15/2013 s.m.i. non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi previsti dalla normativa vigente.

CAPO III - VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO**Art.16.1 - Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile e/o chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo edilizio, può chiedere allo sportello unico per l'edilizia una valutazione preventiva ai sensi dell'art.21 della LR15/2013 s.mi.

Art.16.2 - Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in duplice copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, :
- a) planimetria in scala 1:1000 che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
 - b) rilievo dell'area, almeno in scala 1:500 (1/1.000 per gli interventi in territorio agricolo), con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle strade interne e limitrofe al lotto, delle alberature esistenti, della rete idrografica superficiale, dell'uso del suolo, della morfologia e delle altre caratteristiche ritenute necessarie al fine della definizione del progetto di cui alla lett. g);
 - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni nelle parti più significative;
 - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
 - e) relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
 - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, contenenti le soluzioni di massima, redatti in scala adeguata per tutte le piante, con indicazione delle funzioni dei locali, per tutti i prospetti e per le sezioni più significative (almeno due);
 - g) elaborato progettuale descrittivo degli interventi di manutenzione e riqualificazione ambientale previsti per gli interventi agricoli.

CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Sezione I - Disposizioni generali

Art.17.1 – Titoli abilitativi

1. Salvi i casi di attività edilizia libera, gli interventi edilizi, , sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, tranne i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.

Art.17.2 – Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
 - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari ;
 - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
 - d) l'usufruttuario dell'immobile;
 - e) il titolare di diritto di uso e di abitazione con vincolo di mantenimento dell'uso presente, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria che siano necessari per garantire la sicurezza dell'unità immobiliare ;
 - f) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - g) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile ;
 - h) l'affittuario agrario di cui alla Legge n.11/1971 e s.m.i., per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - i) il concessionario di terre incolte di cui alla Legge n.440/1978 e s.m.i., per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - j) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - k) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - l) in luogo del titolare possono presentare titolo abilitativo:
 - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
 - l'amministratore di condominio, limitatamente alle sole parti comuni del fabbricato, sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;

- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

m) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;

2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti, diversi dal proprietario, contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.
5. L'amministrazione Comunale ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art.17.3 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio del titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio dei titoli abilitativi, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.
3. Il Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, di cui alla L.R. n.37/2002. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando prescritto.

Art.17.4 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad Accordi di Programma

1. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma sono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, disciplinato dall'art.37 della legge regionale n.20/2000 e s.m.i..
2. L'atto approvativo dell'Accordo di Programma, redatto ai sensi dell'art.40 delle L.R. n.20/2000 e s.m.i., per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di titolo abilitativo, quando sia esplicitamente dichiarato.

Sezione II – Titoli abilitativi

Art.18.1 - Interventi soggetti a titoli abilitativi, procedimenti amministrativi e relativa disciplina

1. Per gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo e/o procedimenti amministrativi edilizi, per quanto riguarda:
 - la richiesta;
 - l'istruttoria;
 - i controlli;
 - l'efficacia;
 - la decadenza;
 - la titolarità;
 - la pubblicità e accesso;
 - la volturazione;
 - il riesame;
 - e per i medesimi titoli convenzionati, in deroga, in sanatoria
 - e ogni altra modalità applicativa non espressamente elencata o definita nel presente articolo

occorre fare riferimento alla L.R. 15/2013 s.m.i., alla LR 20/2000 s.m.i., alla LR 23/2004 e a quanto disciplinato dalla normativa vigente in materia

Sezione III – Edifici ed aree vincolate

Art.19.1 - Elaborati di progetto per interventi su edifici e/o aree con vincolo di tutela

1. Per interventi su edifici di valore storico architettonico o storico culturale, testimoniale, di cui agli artt.7.9 e 7.10, gli elaborati di progetto da presentare sono i seguenti:
 - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con indicazioni di muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante;
 - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata rilevanti, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti delle facciate esterne ed interne e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi,;
 - c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica;
 - d) documentazione storica, se esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
 - e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.
2. Per le rispettive pertinenze, qualora sottoposte a vincolo, oltre alla Documentazione indicata alle lettere a), d) ed e) del precedente comma 1 il progetto deve essere corredato dalla seguente ulteriore documentazione:
 - a) rilievo dello stato di fatto e di progetto della vegetazione, con indicazione delle specie, stato di conservazione e dimensioni;
 - b) documentazione fotografica a colori da più punti di vista, con indicazione dei punti di ripresa fotografici.

Art. 19.2 – Elaborati di progetto per interventi su aree soggette a vincolo paesaggistico

1. I progetti degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio all'interno delle aree o beni soggetti a vincolo paesaggistico, dovranno attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

Art.19.3 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali

1. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti sono:
 - a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consente l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
 - b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
 - c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
 - d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
 - e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
 - f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
 - g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
 - h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione;
 - i) illustrazione e certificazioni – anche direttamente fornite dal produttore – delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali da impiegarsi.

Art.19.4 - Elaborati di progetto per interventi su edifici od aree con vincolo di tutela - Abrogato**Art.19.5 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali - Abrogato****Art.19.6 - Istruttoria - Abrogato****Art.19.7 - Controllo sulle opere eseguite con Permesso di Costruire - Abrogato****Art.19.8 - Abrogato****Art.19.9 - Abrogato****Art.19.10 - Efficacia del Permesso di Costruire - Abrogato**

Art.19.11 - Abrogato

Art.19.12 - Decadenza - Abrogato

Art.19.13 - Permesso di Costruire convenzionato - Abrogato

Art.19.14 - Permesso di Costruire in deroga - Abrogato

Art.19.15 - Permesso di Costruire in sanatoria - Abrogato

Art.19.16 - Sanatoria e Permesso di Costruire - Abrogato

Art.19.17 - Pubblicità e accesso - Abrogato

Art.19.18 - Volturazione - Abrogato

Art.19.19 - Riesame del Permesso di Costruire e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Abrogato

Art.19.20 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio- Abrogato

Art.19.21 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute

1. In conformità alla Delibera della Giunta Regionale n.193/2014 e successive modifiche ed integrazioni,

CAPO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.20.1 - Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione, i costi di costruzione, l'eventuale riduzione ed esonero dal contributo di costruzione, la convenzione tipo e il contributo di costruzione per opere e impianti non destinati alla residenza sono determinati da specifica deliberazione consiliare e/o definiti dalla L.R. 15/2013 s.mi. e comunque dalla normativa vigente.

CAPO VI - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI

Art.21.1 – Comunicazione di inizio lavori

1. Il Titolare di Permesso di Costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati e sottoscritti i nominativi e i dati anagrafici del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore. Nel caso in cui nel corso dei lavori venisse sostituito uno dei soggetti citati, i lavori dovranno essere sospesi fino alla comunicazione al Comune dell'assunzione dell'incarico da parte di una nuova figura.
3. Qualunque variazione inerente i dati di cui al comma 2 deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Art.21.2 – Punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio lavori, il Titolare può, per le nuove costruzioni, presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita da un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale entro quindici giorni dalla richiesta.
2. Gli allineamenti esecutivi sono riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Tecnico Comunale incaricato.

Art.21.3 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli organi preposti i.
2. Il Permesso di Costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori..
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

Art.21.4 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, di dimensione idonea, che riporti: l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati gli estremi della eventuale notifica SICO.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc. e la loro propagazione nell'ambiente.

3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.lgs n°81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri: deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, e per attraversamenti e parallelismi. stradali, il Titolare deve presentare al competente ufficio comunale separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, dalla Soc. Concessionaria alla riscossione della Tassa Occupazione Spazi Aree Pubbliche (per la sola occupazione) ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n.507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D.Lgs. n.285/1992.
6. In caso di opere da eseguirsi in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, le stesse devono essere eseguite in modo da non provocare danni alle aree o immobili pubblici confinanti. .
7. L'impresa costruttrice e il responsabile di cantiere hanno l'onere del mantenimento della pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere per tutto il tratto nel quale si producano eventuali imbrattamenti, danneggiamenti o dispersioni di materiali.
8. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art.21.5 – Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. n.42/2004.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Art.21.6 – Varianti essenziali, varianti minori in corso d'opera, comunicazione di fine lavori e certificato di agibilità

1. Le varianti essenziali, le varianti minori in corso d'opera, la comunicazione di fine lavori e la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità sono disciplinate dalla normativa vigente in materia.

Art.21.7 – Varianti essenziali - Abrogato**Art.21.8 – Varianti minori in corso d'opera - Abrogato****Art.21.9 – Comunicazione di fine lavori - Abrogato****Art.21.10 – Abrogato****Art.21.11 – Certificato di conformità edilizia e agibilità - Abrogato****Art.21.12 – Abrogato****Art.21.13 – Elenco dei tecnici verificatori**

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.
2. Possono far parte dell'elenco anche i tecnici della Pubblica Amministrazione. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.
3. È incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

Art.21.14 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. Si applica quanto previsto dall'art.19bis della LR.23/2004 e s.m.i..

TITOLO IV REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Art.22.1 – Oggetto e contenuti

1. Le prescrizioni tecniche del RUE sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli edifici debbono soddisfare, fatti salvi i casi specifici in dipendenza di particolari destinazioni d'uso.

Le prescrizioni riguardano i requisiti tecnici ed i relativi livelli di prestazione richiesti, per i diversi edifici e per le loro parti, al fine di soddisfare le esigenze riconosciute per le attività a cui sono normalmente destinati.

2. I requisiti e le relative prestazioni richieste agli edifici, pertanto, sono sempre riferiti contestualmente:

- agli usi urbanistici cui l'edificio è destinato;
- ai sottosistemi ambientali in cui l'edificio è articolato;
- alle componenti tecnologiche di cui l'edificio è costituito.

3. Per requisito tecnico si intende la specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfa un'esigenza riconosciuta.

4. Per prestazione dell'opera si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; in taluni casi la prestazione può essere differenziata per gli edifici preesistenti rispetto a quelli nuovi.

5. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.

6. Relativamente ai requisiti minimi delle opere edilizie, , trovano applicazione le norme di riferimento regionali, nazionali e comunitarie vigenti, oltre alle disposizioni contenute nel presente RUE.

TITOLO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.23.1 - Sanzioni

1. Le sanzioni per il mancato rispetto degli obblighi relativi all'attività urbanistico-edilizia, sono definite e disciplinate dalla LR.23/2004s.mi. e da specifica Deliberazione della Giunta Comunale.

Art.23.2 - Entrata in vigore

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio si applica a decorrere dall'avvenuta pubblicazione per un periodo di 15 giorni sull'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Art.23.3 - Norme transitorie

1. Le norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio non si applicano:
 - a) ai titoli edilizi approvati o divenuti efficaci prima della sua entrata in vigore;
 - b) ai titoli edilizi in corso di attuazione alla data della sua entrata in vigore;
 - c) ai titoli edilizi già scaduti ma non ultimati a condizione che l'involucro di progetto (compresa la copertura) risulti già esistente, alla data della sua entrata in vigore.

Per la conformità urbanistica dei suddetti titoli, le norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio degli stessi, non sono da intendersi contrastanti con le previsioni del presente RUE, anche ai fini delle eventuali proroghe dei termini previste all'articolo 19 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

2. Le deroghe di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui l'Amministrazione adotti una classificazione che definisca per l'immobile in questione un ambito urbanistico appartenente ad un diverso capo del titolo IV della Parte Prima delle presenti norme di RUE.
3. Al fine di assicurare un livello minimo omogeneo di prestazione delle opere edilizie e per garantire continuità nelle attività di progettazione degli interventi e delle opere edilizie, fino a quando non verranno adottati gli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico previsti dall'art.12 della L.R. n.15/2013, hanno valore di atto di indirizzo e coordinamento tecnico:
 - le disposizioni tecniche contenute nel Regolamento di Igiene e Sanità, elaborato nel 1985 dall'Assessorato alla Sanità della Regione Emilia Romagna in collaborazione con l'A.N.C.I., **come modificato:**
 - a) Art. 81 Dimensioni e caratteristiche dei locali di abitazione – Modifiche all'articolo 81:

I paragrafi 8 e 9 sono sostituiti dal seguente:

Ogni appartamento deve comprendere un locale o uno spazio adibito a cucina.

La superficie del locale cucina non deve essere inferiore a mq. 5,00 con apertura pari ad almeno 1/8 della superficie.

Il paragrafo 10 è sostituito dal seguente:

Sono ammesse cucine in nicchia prive di finestra, se ampiamente aperte su altro locale di superficie di almeno 14,00 mq, purché abbiano una superficie inferiore a mq. 5,00 e purché siano dotate, oltre che di canna fumaria, di aspirazione forzata indipendente, con ricambio 5 mc/h.

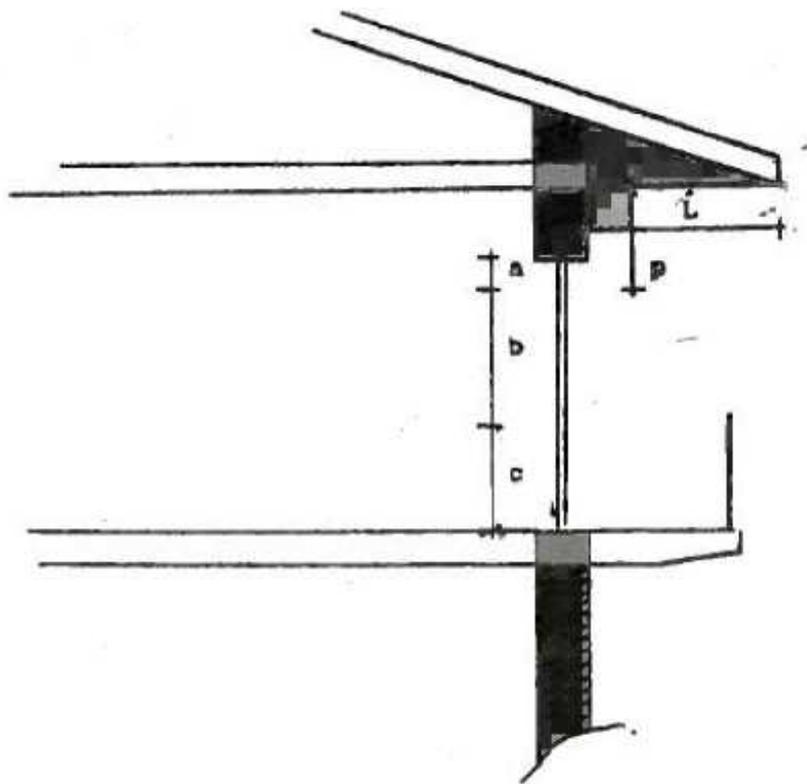
Il paragrafo 14 è sostituito dal seguente:

Per la stanza da bagno non è prevista una superficie minima, ma deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Ogni appartamento deve comprendere almeno un servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca da bagno.

b) Art. 83 Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta – Nuovo testo

"1) La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore di luce diurna medio (FLDm) non inferiore allo 0,02 (2%) misurato nel locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto o della copertura superiore (maggiore di m 1,50)

p = proiezione dell'aggetto o copertura = L/2

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti della illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (C = cm 80)

La superficie finestrata utile è uguale a: "b" + 1/3 di "a"

2) Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata (verticale o a tetto) utile (vano murario), non sia inferiore a 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile; tale norma vale solo per i locali la cui profondità, non superi 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra/portafinestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli frontali alle superfici finestate entro una distanza di m 10,00.

Ai fini della dimostrazione del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione, il valore del fattore di luce diurna medio (FLDm) può essere utilizzato in alternativa al rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento (1/8).

3) Negli interventi di recupero e restauro e risanamento con eventuale cambio d'uso, su edifici di valore storico architettonico – beni culturali e negli edifici di valore storico culturale e testimoniale, nei locali destinati a cucina, soggiorno o camere da letto, il fattore di luce diurna medio si intende soddisfatto qualora la superficie finestrata (verticale o a tetto) utile (vano murario) non sia inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile."

c) Art. 84 Superficie illuminante utile – Nuovo testo

"Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm 80 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture ecc.), tettoie, coperture con appoggio, solo se con profondità "L" maggiore di m1,50, calcolata per un'altezza $p = L/2$ (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza/copertura all'esterno della parete, in perpendicolare) così come da schema esplicativo.

La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti."

d) Art. 85 Superficie illuminante per locali di consistente profondità – Nuovo testo

"Per i locali di cui all'articolo 83 secondo comma, potrà essere ammessa una profondità maggiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento, a condizione che le pareti finestrate siano almeno 2 e che sia rispettato il requisito di superficie finestrata verticale e/o a tetto utile (vano murario) pari a 1/8 della superficie del pavimento."

e) Art. 89 Superficie apribile e ricambio minimo d'aria – Nuovo testo

"1) I locali degli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione, siano compatibili con il benessere e la salute delle persone ovvero con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

2) Per ciascun locale d'abitazione di categoria A, l'ampiezza delle finestre e/o portefinestre deve essere proporzionata in modo da assicurare una superficie apribile non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento."

3) Negli interventi di recupero e restauro e risanamento con eventuale cambio d'uso, su edifici di valore storico architettonico – beni culturali e negli edifici di valore storico culturale e testimoniale, l'ampiezza delle finestre e/o portefinestre può essere proporzionata in modo da assicurare una superficie apribile non inferiore a 1/15 della superficie di pavimento.

f) Art. 90 Locali accessori – Nuovo testo

"La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a m² 0,60 per il ricambio dell'aria.

Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nei corridoi e nei disimpegni a servizio di unità abitative, che abbiano lunghezza non inferiore a m 20 o superfici non inferiore a m² 40, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni, o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria."

g) Art. 112 Scale – Nuovo testo

"1) Le scale condominiali che collegano più di due piani (compreso il piano terreno) debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano, di superficie finestrata verticale utile (vano murario) non inferiore a m² 0,50.

2) Eccezionalmente potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto con lucernaio, la cui apertura di ventilazione sia pari a m² 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno.

- 3) *Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.*
- 4) *I vetri che costituiscono parete debbono essere tali da non costituire pericoli per l'incolumità delle persone; qualora siano installati ad altezza inferiore ad un metro dal pavimento devono essere infrangibili, oppure protetti da una ringhiera di altezza almeno di m 1,00.*
- 5) *Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui; potrà essere tollerata l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi e telai fissi a scopo esclusivo di illuminazione di ingressi.*
- 6) *L'illuminazione artificiale dei vani scale deve assicurare ad ogni pianerottolo livelli di luce non inferiori a 50 Lux.*
- 7) *Le pareti dei vani scale debbono essere rivestite fino all'altezza di m 1,50 con materiali impermeabili, resistenti al fuoco, di facile lavatura e disinfezione.*
- 8) *Le scale debbono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano di altezza compresa tra m 0,90 e 1,00 conservate in buono stato di manutenzione e pulizia.*
- 9) *La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli di scale condominiali a servizio di due piani non deve essere inferiore a m 1,20.*
- 10) *Nei casi di scale interne alla stessa unità immobiliare, , è ammessa una larghezza di rampa non inferiore a m 0,80."*

h) Art. 113 Soppalchi – Nuovo testo

- "1) *I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate sono ammessi quando:*
- *la proiezione orizzontale del soppalco non eccede 1/2 della superficie del locale;*
 - *l'altezza minima dei locali ottenuta col soppalco non scende sotto i m 2,20;*
 - *le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;*
 - *la superficie aeroilluminata del locale è almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alle superfici superiore e inferiore del soppalco;*
 - *l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere almeno di m 2,70.*
- 2) *Possono essere creati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante se esiste il condizionamento integrale del locale rispondente alle prescrizioni del regolamento comunale d'igiene."*

i) Art. 114 Locali a piano terreno – Nuovo testo

- "1) *Tutti i locali destinati ad abitazione a piano terreno devono essere posti a quota pari o più elevata del terreno circostante.*
- 2) *Devono inoltre essere provvisti di sotterranei e, in mancanza di essi, di vespaio di spessore di cm 50 tra il terreno battuto e il pavimento, oppure di solaio sovrastante camere d'aria di altezza non inferiore a cm 20.*
- 3) *Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia, o materiali simili e di aperture di ventilazione protette in modo da evitare la penetrazione di insetti, topi ed altri animali."*

4. Il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica l'utilizzo delle soluzioni tecniche conformi in recepimento delle disposizioni tecniche di cui al precedente comma 3.

Art.23.4 - Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dalla Regione.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.