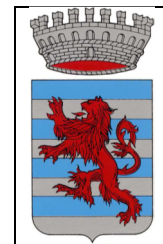
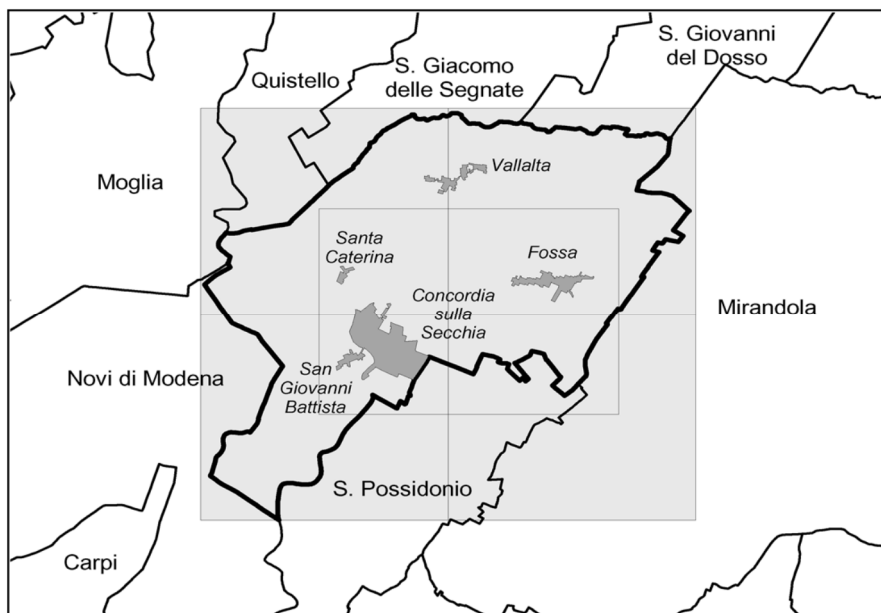


**Comune di Concordia sulla Secchia**

**Provincia di Modena**



# RUE



## **1.1 REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME**

**Elaborato adeguato alle disposizioni della D.G.R. 922/2017**

Adottato con D.C.C. n. 22 del 31/03/2008

Approvato con D.C.C. n. 70 del 26/10/2009

Variante n.1 approvata con D.C.C. n. 20 del 05/04/2011

Variante n.2 approvata con D.C.C. n. 69 del 15/09/2014

Variante n.3 approvata con D.C.C. n. 09 del 11/02/2015

Variante n.4 approvata con D.C.C. n. 38 del 12/07/2016

Variante n.5 approvata con D.C.C. n. 55 del 28/09/2016

Variante n.6 approvata con D.C.C. n. 29 del 17/07/2017

Variante n.7 approvata con D.C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/2018

### **Tecnici incaricati**

Clara Borsatti

Simona Simonini

### **Collaboratore**

Ana Cecilia Herrera

**Il Sindaco**

Luca Prandini

**Il Responsabile Area Tecnica**

Elisabetta Dotti



# INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Disciplina generale	1
<b>TITOLO 2 - NORMATIVA URBANISTICA</b>	<b>2</b>
<b>CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>2</b>
Art. 2 - Perequazione urbanistica	2
Art. 3 - Criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori	2
<b>CAPO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</b>	<b>2</b>
Art. 4 - Generalità	2
Art. 5 - Classificazione dei tessuti edilizi	3
Art. 6 - Modalità generali di attuazione del PSC nel sistema insediativo storico	3
Art. 7 - Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (CS)	5
Art. 8 - Criteri di intervento sulle infrastrutture storiche	6
Art. 9 - Criteri generali di intervento valevoli su tutti gli edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES)	7
Art. 10 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio urbanizzato (TU) o urbanizzabile (TUZ)	8
Art. 11 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio rurale	8
Art. 12 - Criteri di intervento su edifici sottoposti a vincolo conservativo	11
Art. 13 - Prescrizioni particolari per gli edifici sottoposti a vincolo conservativo	12
<b>CAPO 3 - DISCIPLINA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO IN TERRITORIO URBANO ED URBANIZZABILE</b>	<b>17</b>
Art. 14 - Ambiti urbani consolidati - (AC) e (AC.1a)	17
Art. 15 - Ambiti da riqualificare - (AR)	20
Art. 16 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive esistenti - (APC.1 e APC.2)	21
Art. 17 - Ambiti per i nuovi insediamenti - (AN) (Territorio urbanizzabile)	22
Art. 18 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento - (APC.3 e APC.4)	23
Art. 18 bis - Attività commerciali	24
<b>CAPO 4 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE</b>	<b>25</b>
Art. 19 - Articolazione e individuazione degli ambiti	25
Art. 20 - Criteri generali per interventi nel territorio rurale	25
Art. 21 - Soggetti titolati ai provvedimenti abilitativi in territorio rurale	27
Art. 22 - Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività e produzione agricola - (FR.1)	28
Art. 23 - Fabbricati di servizio connessi all'attività e produzione agricola - (FR.2):	29
Art. 24 - Fabbricati per gli allevamenti zootecnici di tipo Aziendale/interaziendale	30
Art. 25 - Fabbricati per gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo	32
Art. 26 - Interventi relativi ad impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici - (FR.10)	33
Art. 27 - Interventi per la realizzazione di serre fisse - (FR.11)	33
Art. 28 - Infrastrutture del territorio	34
Art. 29 - Interventi relativi a manufatti per l'accumulo di liquami espansione agronomica dei liquami - (FR.12)	34
Art. 30 - Interventi relativi ad allevamenti ittici ad uso produttivo - (FR.9)	34
Art. 31 - Altre attività di trasformazione del suolo a fini agricoli	35
Art. 32 - Interventi relativi ad attività di agriturismo - (FR.15)	35
Art. 32bis - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero - (TSS.7)	35
Art. 33 - Contenuti e finalità del Piano Urbanistico Attuativo nel Territorio rurale (PUA)	36
Art. 34 - Usi connessi alle attività agricole	36
Art. 35 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente non sottoposto a vincoli conservativi e da destinare ad usi non connessi all'attività agricola	38
Art. 36 - Usi non connessi alle attività agricole	40
Art. 37 - Ambiti di valore naturale ed ambientale - (AVA)	41
Art. 38 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - (ARP)	42
Art. 39 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - (APA)	43
Art. 40 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)	43

Art. 41 - Realizzazione di opere di mitigazione ambientale _____	44
Art. 42 - Patrimonio edilizio sparso _____	44
Art. 43 - Ricollocazione degli edifici da demolire o dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione d'infrastrutture idrauliche, stradali o di altro tipo _____	45
Art. 44 - Prescrizioni particolari per interventi su edifici non sottoposti a vincoli conservativi nel territorio rurale _____	46
<b>CAPO 5 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE RISORSE AMBIENTALI _____</b>	<b>48</b>
Art. 45 - Generalità _____	48
Art. 46 - Impianti di distribuzione dei carburanti _____	48
Art. 47 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto _____	50
Art. 47bis - Impianti fissi di telefonia mobile _____	51
Art. 48 - Gasdotti e relative opere di prelievo _____	52
Art. 49 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) _____	52
Art. 50 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) _____	53
Art. 51 - Attuazione _____	57
Art. 52 - Parcheggi _____	58
Art. 53 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali. Criteri generali _____	59
Art. 54 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pertinenziali _____	59
Art. 55 - Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali _____	61
Art. 56 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi _____	61
Art. 57 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pubblici (P1+P2) _____	64
Art. 58 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione _____	66
Art. 59 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali _____	67
<b>CAPO 6 - DOTAZIONI ECOLOGICHE E RISORSE AMBIENTALI _____</b>	<b>68</b>
Art. 60 - Dotazioni ecologiche e ambientali (VEDI PSC) _____	68
Art. 61 - Pericolosità idraulica locale _____	69
Art. 62 - Pericolosità sismica locale _____	70
Art. 63 - Pericolosità geotecnica _____	70
Art. 64 - Acque sotterranee _____	71
Art. 65 - Dossi di pianura _____	71
<b>TITOLO 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA _____</b>	<b>72</b>
Art. 66 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento _____	72
Art. 67 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa _____	72
<b>TITOLO 4 - NORME PROCEDURALI _____</b>	<b>73</b>
Art. 68 - Piani Urbanistici Attuativo (PUA) _____	73
Art. 69 - Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) _____	73
Art. 70 - Perimetro di comparti di attuazione contenuti e procedimento di approvazione dei PUA _____	74
Art. 71 - Tutela dall'inquinamento acustico _____	74





# **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

---

## **Art. 1 - Disciplina generale**

1. Il presente Regolamento Urbanistico (RU), è redatto ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, modificato ed adeguato a quanto disposto dalla D.G.R. 922/2017.

2. Il RU contiene:

- a) la definizione dei parametri urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- b) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
- c) i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.
- d) La disciplina delle trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

## **TITOLO 2 - NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 2 - Perequazione urbanistica**

1. In coerenza con quanto previsto dall'art. 7 della LR 20/2000 e s.m.i., e con quanto indicato dall'art.29/PSC, i diritti edificatori derivanti da scelte insediative operate dalla strumentazione urbanistica comunale sono divisi in maniera equa tra tutti i proprietari degli immobili eventualmente interessati dagli interventi da essa ammessi e previsti, così come, allo stesso modo, sono divisi fra gli stessi gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui alle presenti norme.

#### **Art. 3 - Criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori**

1. Il RU, all'interno degli ambiti consolidati, nel territorio rurale e in quelli specializzati per attività produttive esistenti, assegna i diritti edificatori, secondo le disposizioni, nei termini, e con le modalità indicate nei successivi articoli e in conformità alle prescrizioni del PSC.

2. Il POC attribuisce i diritti edificatori negli ambiti di nuovo insediamento e negli ambiti da riqualificare sulla base delle indicazioni contenute nel PSC e in particolare nelle Schede d'ambito.

3. Il POC definisce le modalità d'attuazione degli interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente, sia come intervento diretto che come intervento sottoposto a PUA, garantendo la perequazione di cui all'articolo 2 precedente.

4. Il POC, in tutti gli ambiti del territorio comunale può disciplinare la trasferibilità di diritti edificatori, opportunamente perequati, quando questi non siano eseguibili negli ambiti che li generano, a causa della presenza di vincoli, tutele, destinazioni particolari o previsioni di dotazioni territoriali: in conformità con le disposizioni del PSC e del RUE.

5. Il POC può altresì assegnare diritti edificatori in tutti gli ambiti del territorio comunale, in conformità con le disposizioni del PSC e del RUE, ogni volta vi siano motivi di interesse pubblico (acquisizione dei aree, realizzazione di dotazioni territoriali, riqualificazione di immobili degradati, ecc.)

### **CAPO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 4 - Generalità**

1. Il sistema insediativo storico è costituito da (vedi anche art. 30 PSC):

- a) Ambiti urbani di impianto storico Centri storici (CS)
- b) Edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES)
- c) Infrastrutture storiche

2. Il Sistema Insediativo Storico è definito e individuato, nelle sue singole componenti, dal PSC e relativa cartografia.

3. La disciplina relativa al sistema insediativo storico è dettata prioritariamente dagli articoli 30, 31, 32, 33, 34, delle Norme di PSC.



4. In coerenza con gli obiettivi e la disciplina di tutela contenuti nel PSC, il presente RU specifica gli interventi edilizi non disciplinati dal POC, relativi a:

- criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (CS);
- gli interventi sugli edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES), con le relative aree di pertinenza;
- gli interventi sulle infrastrutture storiche;

#### **Art. 5 - Classificazione dei tessuti edilizi**

1. Nel sistema insediativo storico di cui al comma 1 precedente art. 4 lettere a) e b), il RU detta la disciplina di tutela, individuando:

- a) le unità edilizie, corrispondenti agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
- b) le modalità di intervento prescritte per ciascuna unità edilizia;
- c) i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, previo inserimento nel POC nei casi previsti dal PSC;

2. Negli ambiti storici CS e sugli edifici sottoposti a vincolo conservativo ES, il RU introduce una disciplina specifica per gli immobili, sulla base delle indicazioni di PSC, con riguardo in particolare alle categorie d'intervento edilizie ammesse e alle funzioni.

#### **Art. 6 - Modalità generali di attuazione del PSC nel sistema insediativo storico**

1. In termini generali, il RU ammette nel sistema insediativo storico le seguenti modalità di intervento:

- a) intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia, nel CS o su ES;
- b) intervento diretto o preventivo con PUA, sulle infrastrutture storiche;
- c) intervento preventivo con PUA, per unità minima d'intervento, come eventualmente individuate dal POC, o esteso ad un'area significativa, attraverso la redazione di un progetto unitario, previo inserimento nel POC, all'interno dei CS o su ES.

2. Nel rispetto della classificazione del PSC gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia conservativa RE/C (anche entro i perimetri di piani attuativi) sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

3 Il volume e la Sc dei corpi edilizi incongrui e delle superfetazioni, come definiti dall'allegato A del RE e dalla cartografia di RUE, devono essere demoliti: il corrispondente patrimonio edilizio può generare diritti edificatori da trasferire, previo inserimento nel POC e stipula di specifica convenzione, entro ambiti per nuovi insediamenti residenziali e produttivi (AN, APC.3 e APC.4) o da riqualificare (AR). Oppure tali volumi e tale Sc, possono essere riutilizzati, ove si proceda con specifiche politiche di riconversione volte alla valorizzazione e riqualificazione dei luoghi storici, da attivare su un intorno significativo (anche dimensionalmente) previo inserimento nel POC e formazione di PUA con relativa stipula di convenzione.

4. Si applicano le seguenti disposizioni nei casi di intervento diretto entro il centro storico (CS) o su edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES):

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), demolizione (D), sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- b) gli interventi di restauro scientifico (RS), di restauro e risanamento conservativo (RRC) e di ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché con il progetto si dimostri che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica

anticipazione;

- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

c) gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso;

e) gli interventi di nuova costruzione (NC) e di ristrutturazione urbanistica (RU), da attuarsi previo POC, non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia;

f) gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle categorie di intervento.

5. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni di cui al precedente comma 3, e alla realizzazione degli interventi previsti dal PSC o dal RUE in relazione alla categoria di intervento specifica, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

6. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso; esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con la disciplina di tutela del CS e degli ES disposta dal PSC, e pertanto devono essere demolite nei termini indicati al precedente comma 3.

7. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 (al servizio dell'insediamento e di U1) e P2 pubblici di interesse generale di U2) e dei parcheggi pertinenziali P.3 (privati di pertinenza) e P.4 (privati di pertinenza di uso comune), si fa riferimento alle disposizioni di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.

8. Lo stato di fatto edilizio, dovrà essere rappresentato da idonea documentazione allegata alla richiesta di titolo abilitativo.

9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione, permesso di costruire o altro titolo abilitativo rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e RUE, con le eccezioni di cui all'art. 34 comma 2 del PSC, oppure salvo che nel caso di costruzione di parcheggi totalmente interrati e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:

- gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
- la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
- l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

11. Negli edifici ES e in quelli compresi entro gli ambiti CS è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi, l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di Sc.

12. 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.

13. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE o al PSC, con la quale definire le categorie di intervento ammesse, fatte salve eventuali classificazioni in ripristino tipologico già indicate dal RUE e previa dimostrazione dello stato antecedente il crollo.

14. Al fine di salvaguardare le caratteristiche compositive e formali e gli assetti tipologici tipici e caratterizzanti degli edifici ES e di quelli compresi entro gli ambiti CS, sono ammesse deroghe ai valori minimi igienico sanitari indicati nel Regolamento Edilizio adottando, ove possibile, soluzioni alternative e/o integrative.

15. Ove gli interventi di recupero e trasformazione riguardino edifici sottoposti alle tutele di cui al D.Lgs. 42/2004, sono ammesse deroghe alle disposizioni del RUE e del POC se dettate da esigenze di migliore tutela come espresse dal parere e dalle prescrizioni della competente Soprintendenza.

## **Art. 7 - Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (CS)**

1. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente RU disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici:

### 2. Usi ammessi:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani: residenza (R.1), autorimesse (R.2), residenza collettiva (R.3), alberghi e pensioni (S.1), ostelli (S.2), attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), centri commerciali di livello inferiore (TC.4), attività espositive (TC.5), artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1), magazzini e locali di deposito (TC.7), uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali (TD.2 e TD.3), funzioni terziarie e di servizio (TSS) ad eccezione di usi cimiteriali (TSS.9), e attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari (TSS.11) Tra le attrezzature per la mobilità sono esclusi i distributori per carburanti. Sono sempre ammesse cabine di trasformazione elettriche, di riduzione del gas e acquedotto e altre strutture simili, gestite direttamente dagli enti o aziende che erogano i rispettivi servizi, purché idoneamente realizzate e inserite nel contesto storico.

### 3. Interventi ammessi:

Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) sono sempre ammessi su tutti gli edifici.

Per ogni edificio ricadente entro gli ambiti storici centri storici (CS), la cartografia di PSC e di RUE indica la categorie di intervento consentita.

La stessa cartografia può individuare edifici per i quali è necessario attivare particolari interventi edilizi di riqualificazione e riconversione.

### 4. Prescrizioni particolari:

In generale per tutti gli interventi edilizi diretti, è richiesto il mantenimento ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi, interni ed esterni, caratterizzanti l'organismo edilizio o la loro riproposizione, se mancanti, nei termini indicati alle successive specifiche disposizioni delle presenti norme.

### 5. Autorimesse private:

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del PSC devono essere mantenute nelle quantità esistenti salvo il caso di dimostrata disponibilità di idonei spazi liberi pertinenziali, sui quali localizzare la medesima quantità di superficie soggetta ad eventuale trasformazione, garantendo nel contempo la dotazione di parcheggio richiesta in relazione ai singoli usi ammessi e sempreché non contrastino con le indicazioni della disciplina dei centri storici di cui al PSC.

## **Art. 8 - Criteri di intervento sulle infrastrutture storiche**

1. Le infrastrutture storiche sono costituite dagli assetti territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio". Il PSC individua gli insediamenti e le infrastrutture storiche del territorio distinguendoli in:

- a) Sistema della viabilità storica
- b) Sistema storico delle bonifiche, delle acque derivate e delle opere idrauliche
- c) Siti di interesse archeologico
- d) Elementi di valore storico testimoniale

### A - Sistema della viabilità storica

2. Il PSC individua e tutela la viabilità storica e le strutture ed infrastrutture ad essa correlate quali portici, ponti, tabernacoli ed edicole devozionali, cippi miliari, ecc. Fatte salve le previsioni eventualmente contenute in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti e quelle previste da progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi sui tracciati della viabilità storica dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) la viabilità storica è tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
- b) nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico-ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservarne la finalità storica, e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità;

3. Interventi ammessi sul sistema della viabilità storica: sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra descritte, esclusivamente i seguenti interventi di adeguamento funzionale:

- a) ampliamenti, modificazioni di tratti originali;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
- c) la realizzazione delle piste ciclabili

### B - Sistema storico delle bonifiche, delle acque derivate e delle opere idrauliche

4. Il PSC individua il sistema storico delle bonifiche, delle acque derivate e delle opere idrauliche.

5. Gli interventi ammessi sul sistema di cui al precedente comma 4 sono:

- a) interventi di adeguamento funzionale;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
- c) interventi di risagomatura delle sponde e di ampliamento della sezione dell'invaso ai fini del potenziamento della portata idrica e per la realizzazione di vasche di laminazione o altri manufatti idraulici

6. Nella realizzazione delle opere di cui al precedente comma 5, sono vietati gli interventi che possono determinare alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici delle opere idrauliche.

7. In ogni caso per ogni intervento sugli elementi idraulici individuati dal PSC è indispensabile l'autorizzazione del Consorzio di bonifica territorialmente competente.

C - Siti di interesse archeologico:

I siti archeologici sono individuati e disciplinati dal PSC (art. 20 e Tav. 2)

D - Elementi di valore storico testimoniale:

8. Il PSC individua gli elementi puntuali di interesse e valore storico testimoniale quali:

- a) Ponti;
- b) Monumenti e iscrizioni;
- c) Altri manufatti di valore testimoniale (edicole, maestà, tabernacoli, insegne, ecc.)

9. Nella realizzazione degli interventi edilizi in conformità al PSC, nelle aree in cui sono presenti elementi di cui al comma precedente, è fatto divieto di sopprimere tali elementi e di alterarne in modo significativo la riconoscibilità.

10. E' fatto carico altresì ai proprietari di questi elementi, di porre in atto tutte le misure necessarie per la corretta conservazione, nonché le eventuali opere di restauro e consolidamento conservativo che dovessero rendersi necessarie.

11. Si prescrive che nel caso d'intervento diretto attuato su di un edificio che presenti uno o più di questi elementi compresi nell'area di pertinenza o nel fondo rurale dell'edificio interessato, l'intervento stesso debba contemplare pure il recupero e la conservazione di detti elementi puntuali.

12. Il POC potrà prevedere specifici progetti di recupero e conservazione di detti elementi attuati anche tramite accordo con i privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000.

13. Sugli elementi di valore storico testimoniale in generale è consentito il mantenimento degli usi esistenti, purché non contrastino con il valore del bene oggetto di tutela specifica.

14. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici eventualmente ricompresi nell'area in cui sorgono gli elementi di tutela potrà avvenire nell'ambito della gamma degli usi rurali ed urbani derivanti dal combinato disposto normativo relativo all'ambito di appartenenza ed alla classificazione dell'edificio.

15. Sugli elementi di valore storico testimoniale sono in generale ammesse le seguenti categorie d'intervento diretto: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT).

**Art. 9 - Criteri generali di intervento valevoli su tutti gli edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES)**

1. Il PSC individua in cartografia le unità edilizie soggette a vincolo conservativo e classificate nelle categorie di intervento del restauro scientifico (RS) e del restauro e risanamento conservativo (RRC), oltre agli edifici compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/2004.

2. Il RUE nelle Tav. 2 individua ulteriori unità sottoposte a vincolo conservativo oltre quelle di cui al precedente comma 1 e comprese nelle categorie di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C).

3. Per gli insediamenti di cui ai precedenti comma 1 e 2 il presente RU disciplina le modalità di intervento.

4. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici sottoposti a vincolo conservativo di cui ai precedenti commi 1 e 2, e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti determinando unità minime di intervento la cui attuazione sia subordinata all'elaborazione di un progetto unitario da attuarsi mediante unico intervento edilizio ovvero mediante un programma di interventi articolato in più fasi.

5. Gli interventi di recupero finalizzati ad ospitare funzioni/usi urbani o rurali dovranno conformarsi comunque ai seguenti criteri:

- a) eventuali incrementi di Sc dovranno essere ricavati all'interno del volume utile esistente, escludendo interventi di ampliamento;
- b) gli edifici esistenti dovranno essere dotati dei necessari spazi accessori (Sa) nella misura minima del 30% della Su complessiva in progetto; questi spazi accessori dovranno essere ricavati all'interno di fabbricati esistenti appartenenti allo stesso nucleo rurale o insediamento storico;
- c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro-servizi; in tali casi, sempre che non costituiscano superfetazione, è comunque ammesso il recupero funzionale degli stessi ad uso accessorio dell'abitazione (R.1 e R.2) ove trattasi di manufatti legittimati; se superfetazioni dovranno essere demolite potendosi applicare al riguardo le disposizioni del precedente art. 14 comma 4.

#### **Art. 10 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio urbanizzato (TU) o urbanizzabile (TUZ)**

1. Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti urbani di appartenenza e dalle prescrizioni di carattere generale di PSC e dei precedenti articoli del presente Regolamento, in generale per gli edifici di cui al precedente art. 17, commi 1 e 2 valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti.

##### 2. Usi ammessi:

in generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani esistenti. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno con interventi edilizi, sarà determinata in base agli usi ammessi nell'ambito urbanizzato di appartenenza, ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili (PM), come disciplinate dal presente RU.

##### 3. Interventi ammessi:

gli interventi diretti ammessi variano in funzione della classificazione dell'edificio per ogni categorie di intervento; si applicano inoltre le disposizioni specifiche dell'ambito entro cui ricade.

#### **Art. 11 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio rurale**

1. Fatte salve le disposizioni ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata (con riguardo nello specifico alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m.), dalle prescrizioni di PSC (e in particolare dall'art. 54) e dei precedenti articoli del presente Regolamento (con particolare riguardo alla disciplina per il sistema insediativo storico, e quella di cui all' art. 7), dalle categorie di intervento indicate per ogni singolo edificio dalla cartografia di PSC e RUE, per gli edifici di cui al precedente art. 9 commi 1 e 2 ricadenti in Territorio Rurale valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale entro cui ricadono.

##### **a) aree di valore naturale e ambientale (AVA) e ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)**

2. In generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani e rurali esistenti.

3. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno ad interventi edilizi, potrà avvenire con le

seguenti modalità:

Edifici con funzione originaria abitativa

- a) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; autorimesse (R.2); residenza collettiva (R.3), alberghi pensioni (S.1), ostelli (S.2): massimo 1 unità immobiliare; pubblici esercizi (TC.1.3) massimo 1 unità immobiliare; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n.1 unità immobiliari; uffici e studi privati (TD.1) massimo n.2 unità immobiliari; attività culturali (TSS.4);
- b) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con massimo di n. 2 alloggi; spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 1 unità immobiliare; strutture agrituristiche (FR.15); maneggio o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16) massimo n. 1 unità immobiliare.

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- c) *usi urbani*: residenza (R.1) con massimo di n. 1 alloggi; è sempre ammessa la trasformazione in locali accessori alla residenza (Sa) tra cui autorimesse (R.2); pubblici esercizi (TC.1.3) massimo n. 1 unità immobiliare; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n. 1 unità immobiliare; magazzini e locali di deposito (TC.7), uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 1 unità immobiliare; attività culturali (TSS.4); attività sportive e ricreative (TSS.7) solo in ambito ARP e nei termini di cui al successivo art. 41bis
- d) *usi rurali*: locali di servizio rustico (FR.2), spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 1 unità immobiliare; strutture agrituristiche (FR.15);

**b) ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)**

4. In generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani e rurali esistenti.

5. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno ad interventi edilizi, potrà avvenire con le seguenti modalità:

Edifici con funzione originaria abitativa

- a) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc. di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; autorimesse (R.2), artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massima n. 1 unità immobiliare; uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliari; attività culturali (TSS.4);
- b) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 3 alloggi; spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 1 unità immobiliari; strutture agrituristiche (FR.15)

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- c) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc. di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; è sempre ammessa la trasformazione in locali accessori alla residenza (Sa) tra cui autorimesse (R.2); artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6) massimo n. 2 unità immobiliari; uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliare; attività culturali (TSS.4);
- d) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; locali di servizio rustico (FR.2); spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 1 unità immobiliare; strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14) massimo n. 1 unità immobiliare; maneggio o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16) massimo n. 1 unità immobiliare.

**c) ambiti agricoli periurbani (AAP)**

6. In generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani e rurali esistenti.

7. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno ad interventi edilizi, potrà avvenire con le seguenti modalità:

Edifici con funzione originaria abitativa

- a) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 4 alloggi; autorimesse (R.2); residenza collettiva (R.3), alberghi pensioni (S.1), ostelli (S.2); pubblici esercizi (TC.1.3) massimo n. 1 unità immobiliare; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n. 1 unità immobiliare; uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliare; istruzione superiore di specializzazione e professionale (TSS.2) massimo n. 1 unità immobiliare; attività culturali (TSS.4);
- b) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 4 alloggi; spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 2 unità immobiliari; strutture agrituristiche (FR.15);

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- c) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc. di volume esistente con massimo di n. 3 alloggi; è sempre ammessa la trasformazione in locali accessori alla residenza (Sa) tra cui autorimesse (R.2); residenza collettiva (R.3), alberghi pensioni (S.1), ostelli (S.2); pubblici esercizi (TC.1) massimo n. 2 unità immobiliari; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n. 2 unità immobiliari; magazzini e locali di deposito (TC.7); uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliari; istruzione superiore di specializzazione e professionale (TSS.2) massimo n. 1 unità immobiliare; attività culturali (TSS.4); attrezzature per la mobilità (TSS.10) escluso distributori carburanti, massimo n. 2 unità immobiliari; attività sportive e ricreative (TSS.7) nei termini di cui al successivo art. 41bis
- d) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 3 alloggi; locali di servizio rustico (FR.2), spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 2 unità immobiliari; strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14) massimo n. 2 unità immobiliari; strutture agrituristiche (FR.15) maneggio o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16) massimo n. 1 unità immobiliare.

8. In generale, al fine di determinare la funzione originaria dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- a) lo stato di fatto edilizio, strutturale, e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC;
- b) la funzione preesistente è quella ricavabile dalla documentazione allegata ad eventuali titoli edilizi abilitativi già rilasciati od in subordine dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti,
- c) il riconoscimento tipologico dell'edificio sulla base di una indagine diretta ad individuare la tipologia edilizia di appartenenza.

9. Nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa, anche limitata solo una parte dell'edificio, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Funzione originaria abitativa".

10. Ove l'intervento avvenga su più edifici di un unico insediamento rurale (con funzione originaria abitativa e diversa da quella abitativa), fatti salvi i limiti complessivi del numero di alloggi (R.1) conteggiati su tutti gli edifici interessati come determinati ai sensi dei precedenti commi 3, 5 e 7, ma in deroga al numero massimo di alloggi ammessi per ogni edificio, è possibile distribuire diversamente negli edifici oggetto di intervento, tutti o parte gli alloggi ammessi, concentrandoli preferibilmente in quelli a funzione originaria abitativa: ciò se favorisce la migliore salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, formali o compositive. In tale ipotesi, sull'edificio o edifici che hanno contribuito alla determinazione del numero di alloggi ammessi, sarà apposto specifico vincolo, previa stipula di convenzione per atto pubblico con il Comune trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari, relativo agli alloggi ivi computati ma trasferiti in altro edificio.



## **Art. 12 - Criteri di intervento su edifici sottoposti a vincolo conservativo**

1. Le norme di cui al presente articolo e del successivo articolo 13 si applicano negli ambiti storici Centri Storici CS, e a tutti gli edifici del territorio comunale sottoposti a vincolo conservativo come definiti e individuati dal PSC e RUE. Si applicano inoltre le norme attuative del Piano del Colore (PCO) a tutti gli edifici in esso individuati.

2. Gli interventi devono essere coerenti, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

3. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito dalla disciplina delle specifiche categorie di intervento, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che contemporanei. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

4. Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per il sistema insediativo storico:

### Apposizione di mezzi pubblicitari

Negli ambiti storici centri storici (CS) ed in corrispondenza degli edifici sottoposti a vincolo conservativo dal PSC e dal RUE, lungo le vie o in prossimità di esse, è vietato l'apposizione di cartelloni pubblicitari; è altresì vietato l'utilizzo di insegne ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, luminosi e non, salvo le comunicazioni di servizio all'interno delle vetrine e i cartelli informativi di enti pubblici quali il Comune, l'AUSL, l'ARPA, ecc.,

L'utilizzo di luce intermittente è ammesso soltanto per i mezzi identificativi delle farmacie, recanti il simbolo a croce verde.

Fermo restando quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento di Attuazione e da eventuali regolamenti specifici disciplinanti la materia, ai quali si rinvia per tutto quanto non sia qui diversamente stabilito, le tipologie di impianti pubblicitari assoggettabili, al rilascio di Autorizzazione Amministrativa, sono elencati come segue:

- Insegne e pannelli frontali;
- Insegne a bandiera;
- Insegne o pannelli su palina;
- Tende parasole;
- Targhe;
- Vetrine e mostre.

Nel dettaglio sono ammessi i seguenti impianti pubblicitari:

#### *a) Insegne e pannelli frontali*

Gli impianti dovranno trovare ubicazione nel vano tra gli stipiti esterni e l'architrave e dovranno essere contenuti entro la partitura architettonica dell'edificio.

La sporgenza massima dal filo della muratura, dovrà essere pari a cm. 10,00 e l'altezza massima non potrà eccedere quella del vano vetrina

#### *b) Insegne a bandiera*

Escluse, ad eccezione di quelle regolamentari previste per tabaccherie, farmacie, pronto soccorso, telefoni, etc. Ammesse quelle relative alla viabilità.

#### *c) Insegne o pannelli su palina o supporto proprio*

Escluse, ad eccezione della segnaletica pubblica.

#### *d) Tende parasole*

Premesso che, per tendoni o tende solari si intendono solo quelli (a capotta, a sporgenza, ecc.), in tessuto o in altri materiali (PVC, acetati, ecc.), posti in corrispondenza degli accessi a botteghe, negozi e mostre e che, per le zone porticate saranno ammesse solo tende verticali all'interno degli

archi del portico (da un piano d'imposta all'altro), le caratteristiche dovranno essere le seguenti:

- altezza minima da terra dei sostegni, pari a m. 2,10;
- altezza minima da terra di eventuali frange, pari a m. 1,90;
- sporgenza massima non superiore a  $\frac{3}{4}$  del marciapiede e, comunque, non eccedente i m.1,20.

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale. Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento. Il Responsabile del procedimento può chiedere al riguardo la valutazione dell'inserimento alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### e) Targhe

Ammesse a condizione dell'idoneità del locale all'uso riportato sulle suddette placche, che dovranno essere posizionate a lato o sul battente della porta d'ingresso dell'immobile al quale fanno riferimento.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate comunque al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite e coordinate tra loro quelle di un unico ingresso.

#### f) Vetrine e mostre

Ammesse se ubicate all'interno dei limiti costituiti dagli stipiti e dall'architrave, con sporgenza massima pari a cm. 10,00, condizionatamente all'autorizzazione dell'Amministrazione comunale allo svolgimento dell'attività.

I materiali da usare nei serramenti delle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e metallo verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono, e comunque come specificato nella scheda di progetto del Piano del Colore.

Il Responsabile del procedimento può chiedere al riguardo la valutazione dell'inserimento alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

In particolare, non saranno ammessi infissi in alluminio anodizzato di color oro o argento, ma infissi metallici verniciati o laccati, con colore indicato dal PCO.

#### Spazi pubblici e di uso pubblico

L'utilizzazione degli spazi di suolo pubblico per bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Comune su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Il Responsabile del procedimento può chiedere al riguardo la valutazione dell'inserimento alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

### **Art. 13 - Prescrizioni particolari per gli edifici sottoposti a vincolo conservativo**

1. Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli interventi di recupero e trasformazione da attuare su edifici sottoposti a vincolo conservativo di cui al precedente art. 9: sono sempre fatte salve le prescrizioni per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 49 del RE che non siano in contrasto con quanto disposto dal PCO.

### Strutture verticali

2. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).

3. Per gli interventi sulle murature faccia a vista (in laterizio, pietra naturale, miste) che costituiscono elemento storicizzato o tipico dell'assetto compositivo o nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione le prescrizioni riguardanti materiale e tinteggio sono contenute nel Piano del Colore.

4. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

5. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti i casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

### Strutture orizzontali

6. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

7. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecniche costruttive comunque conservative e/o tradizionali o con altre tecnologie innovative non compromettenti le caratteristiche storiche e testimoniali del manufatto (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.); parimenti sono da prevedersi le tecnologie appropriate per disinfestare, pulire e proteggere le strutture lignee.

8. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio, fibre di carbonio o altri materiali similari, per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

### Strutture di copertura

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

10. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

11. Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è sempre preferibile pervenire alla conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato; in caso di documentata impossibilità tecnico economica è ammessa la sostituzione.

12. Il manto deve essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali, o come prescritto dal PCO. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale di recupero dello stesso tipo e colore.

13. Per alleggerire le coperture, possono essere previste lastre sottocoppo. I materiali necessari alla coibentazione possono essere inseriti fra i travetti e l'impalcato.

14. Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme con particolare riguardo a finalità di efficienza energetica degli edifici, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura; potranno essere consentite variazioni delle quote di estradosso della copertura, non interessanti la linea di gronda, qualora si rendano necessarie per riordinare le falde e consentire adeguate coibentazioni.

#### Cornici di gronda

15. E' prescritta la conservazione delle cornici di gronda esistenti, come pure il loro ripristino. In caso di rifacimento, la nuova cornice dovrà rispettare le caratteristiche geometriche di quella originaria ed essere realizzata con tecniche conformi. Dovrà essere sostituita e adeguata a quanto disposto dal PCO se realizzata con forme e materiali non congruenti con il tipo edilizio cui si riferiscono.

16. Grondaie e pluviali devono essere a sezione tonda, in lamiera di rame o verniciata col colore del rame invecchiato.

17. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato, o sostituiti, se realizzati con materiali e forme incongrui. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento, acciaio inox e in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati, nonché in mattoni faccia vista negli edifici intonacati.

18. Nell'edilizia di base, i travetti in vista che fuoriescono dalla copertura dovranno mantenere il carattere tradizionale, che è generalmente senza sagomature o decorazioni, a sezione quadrata.

#### Scale

19. Gli interventi di consolidamento, ripristino, nuovo inserimento e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

20. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.

21. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

#### Ascensori e montacarichi

22. Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

23. 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.

24. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

#### Scantinati

25. Per il risanamento degli scantinati possono essere previste limitate aperture, purché nel rispetto delle partiture preesistenti. Il piano di calpestio può essere abbassato al fine del raggiungimento della altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio (RE) per l'abitabilità dei locali, purché ciò non

comporti la manomissione di strutture antiche o di reperti archeologici.

#### Archi e volte

26. Gli archi e le volte vanno consolidati e restaurati, mediante l'impiego di tecniche quali le catene di irrigidimento, rinfianchi cellulari, come pure cunei, micropali e sigillature cementizie.

#### Altezza dei piani

27. L'altezza dei piani deve essere conservata nel rispetto delle tipologie edilizie riconoscibili, fatti salvi i casi di superfetazione da demolire. Eventuali modifiche a tali altezze possono essere consentite soltanto per il raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal RE per l'abitabilità dei locali, purché ciò avvenga senza conseguenze sulle aperture dei fronti esterni, salvo l'eventuale ripristino di quelle originarie; non è consentito in nessun caso modificare l'altezza e la pendenza della falda di copertura, fatto salvo quanto disposto dall'art. 49 del RE.

#### Aperture

28. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture il progetto dovrà esaminare attentamente gli esistenti rapporti dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, proponendo soluzioni coerenti coi rapporti esistenti o con quelli tipici della tipologia considerata.

29. L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- b) rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- c) rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti del fabbricato interessato;
- d) salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio
- e) rispetto della posizione dei solai.

30. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- b) sono ammessi lucernari sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per ciascun lucernario e, nel caso siano al servizio di locali abitabili, nella dimensione minima prescritta dal RE in relazione alla destinazione d'uso dei locali cui accedono.

31. Finestre, porte e portoni esterni, devono mantenere le caratteristiche preesistenti; salvo il ripristino delle aperture originarie e le eventuali modifiche consentite dai singoli criteri di intervento.

#### Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

32. 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.

33. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali e tinteggiati con colori naturali tradizionali seguendo le modalità prescritte dal PCO.

34. Non sono pertanto ammessi, 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 legno e intonaci spruzzati o grezzi, né intonaci granulati o graffiati.

35. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, e rilascio di idoneo titolo abilitativo,

dovrà essere riferito alla scheda dell'unità edilizia proposta nel PCO e osservando quanto disposto nelle relative norme di attuazione.

36. 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. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc. come descritto nelle schede del PCO.

37. Negli interventi di restauro scientifico e nei casi previsti dal PCO, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

#### Infissi esterni

38. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, siano realizzati in modo coerente e uniforme, possibilmente nello stesso tempo ed evitando tinteggiature parziali.

39. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

40. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati ad olio), nei colori degli abachi del PCO.

41. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale. Eventuali infissi metallici sono ammessi verniciati con smalti tipo ferromicacei (sono esclusi quelli anodizzati, ad imitazione di altri materiali tipo legno, o simili).

#### Pavimentazioni

42. Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.

43. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

44. La pavimentazione dei Portici degli Ambiti Storici (AS) deve essere realizzata, a seconda della preesistenza o delle tipologie tradizionali, in lastroni di pietra naturale, con lastre di pietra a losanghe, in cotto, graniglia di cemento, mattoni a spina di pesce.

#### Elementi decorativi

45. Gli elementi decorativi originari che caratterizzano le parti esterne dell'edificio e le sue pertinenze (quali: lapidi, cancellate, inferriate, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre con datazioni, fontane, muri di recinzione in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, iscrizioni a tempera, camini interni originari, comignoli, alcove, mensole decorate) devono essere conservati e restaurati con tecniche adeguate; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.

46. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

47. E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o

cementizie rivestite di legno.

48. E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.

#### Elementi in metallo

49. Questi elementi (inferriate, ringhiere, cancelli, ecc.) devono essere conservati e ripristinati, ovvero sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale. Eventuali nuovi elementi devono essere caratterizzati dalla massima semplicità di disegno. Il trattamento di finitura e la tinteggiatura dovranno essere realizzati come prescritto dal PCO.

#### Impianti tecnici

50. L'inserimento di impianti tecnici civili, di qualunque tipo, deve avvenire salvaguardando al massimo la struttura preesistente. Ove questi siano mancanti o insufficienti, è ammesso l'inserimento di impianti tecnici civili (bagni e vano-cottura) con soluzioni di ventilazione forzata, anche in deroga a quanto disposto dal RE.

#### Aree verdi, alberature, recinzioni

51. Devono essere adeguatamente conservate e valorizzate. Per le nuove piantumazioni sono ammesse solo essenze autoctone o ambientate in uso nella tradizione locale come indicate nell'eventuale Regolamento del verde ove formato.

52. Le nuove recinzioni ammesse dovranno essere realizzate in rete metallica con siepe viva, con parti murarie limitate alla base di altezza massima di cm.35 e con altezza complessiva della recinzione non superiore a mt. 2,00, eccezion fatta per i pilastri ed il cancello d'ingresso. E' vietato l'uso di c.a. a vista nelle recinzioni.

53. Per altri elementi e casistiche presenti negli edifici si rimanda alle norme del PCO.

### **CAPO 3 - DISCIPLINA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO IN TERRITORIO URBANO ED URBANIZZABILE**

#### **Art. 14 - Ambiti urbani consolidati - (AC) e (AC.1a)**

1. Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.1a), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

2. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi:

- funzioni residenziali: residenza (R.1), autorimesse (R.2), residenza collettiva (R.3);
- funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo: alberghi e pensioni (S.1), ostelli e strutture all'aperto (S.2);
- funzioni terziarie commerciali e artigianali: attività al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), medio-grandi strutture di vendita al dettaglio (TC.2.1) esclusivamente nelle aree specificatamente indicate nella cartografia di RUE e in conformità alle indicazioni del Piano Operativo degli Insempiamenti Commerciali della Provincia di Modena (POIC), centri commerciali di livello inferiore (TC.4), attività espositive (TC.5), artigianato e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) e magazzini e locali di deposito (TC.7);
- funzioni terziarie direzionali: uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali (TD.2, TD.3)
- funzioni terziarie di servizio e sociali: scuole dell'obbligo, asili e scuole materne (TSS.1), istruzione

superiore di specializzazione e professionale (TSS.2), attività socio sanitarie (TSS.3), attività culturali (TSS.4), attività di spettacolo, teatri, cinema e simili (TSS.5), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività sportive e ricreative (TSS.7), esercizio pubblico dei culti (TSS.8), attrezzature per la mobilità (TSS.10) e attrezzature tecniche e tecnologiche (TSS.11)

3. Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni (TC.2), oltre quelle già individuate dal RUE, possono insediarsi solo previa inclusione nel POC.

4. Interventi ammessi: in questi ambiti, fatte salve eventuali specifiche disposizioni del PSC e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente RU, oltre che nell'osservanza dei criteri di intervento indicati su edifici sottoposti a vincoli conservativi, è consentito tramite intervento edilizio diretto, effettuare i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), nuova costruzione (NC), demolizione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

5. Nel caso di usi esistenti incompatibili con le previsioni di cui al precedente comma 2, gli interventi ammissibili sono: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

6. Nelle fattispecie di cui al comma 5 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini aumento di carico urbanistico come definito dall'art. 1 dell'allegato A del Regolamento Edilizio.

7. Nel caso di immobili che, alla data di adozione del RUE, presentino una potenzialità edificatoria, valutata in Sc, eccedente rispetto quella consentita dai parametri edilizi dell'ambito, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS) senza incremento di Sc, restauro e risanamento conservativo (RRC) senza incremento di Sc, ripristino tipologico (RT) senza incremento di Sc, ristrutturazione edilizia (RE) con esclusione di demolizione e ricostruzione e senza incremento di Sc, ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) senza incremento di Sc, ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) senza incremento di Sc, nuova costruzione (NC) previa integrale demolizione dell'esistente con adeguamento ai parametri prescritti, demolizione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

8. Il mutamento di destinazione d'uso deve avvenire nel rispetto, oltre che delle disposizioni generali del PSC e RUE, anche della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio.

9. Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono consentiti previa formazione di PUA ove si riscontrino situazioni di degrado urbano e abitativo o presenza di edifici incongrui all'ambito consolidato da trasferire in altro ambito o da destinare ad usi ammessi (fabbricati produttivi o simili) e si intenda intervenire su almeno tre immobili o tre lotti edilizi: in queste ipotesi con il PUA sarà possibile prevedere un incremento della Sc nella misura massima del 5%.

10. (AC) Parametri urbanistico-edilizi:



- a) Superficie fondiaria minima: Sf min. mq. 500;
- b) Superficie permeabile (SP): minimo 30% della Sf. In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto oltre il minimo prescritto, è consentito un aumento della potenzialità edificatoria misurata in Sc, nella misura del 5% per ogni 100 mq. in più di superficie permeabile (SP); oppure nel caso di adozione di sistemi di smaltimento delle acque piovane che non gravino sulle reti di drenaggio pubbliche (vedi successivi articoli) è consentito un aumento della potenzialità edificatoria, misurata in Sc, nella misura del 5% .
- c) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 3 arbusti/80 mq. di Sc.; in entrambi i casi sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti.
- d) U.f. max = 0,60 mq Sc/mq di Sf;
- e) Tipo di intervento: diretto
- f) Altezza max (H) = Negli ambiti consolidati AC.1.e AC.2 l'altezza massima è di m.12,50; negli altri ambiti AC.3, AC.4 e AC.5 è di m. 10,50
- g) il numero di alloggi con Sc < mq. 50 non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50
- h) Tipologie consentite: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, palazzine.
- i) Indice di visuale libera VI: 0,5
- j) Parcheggi: vedi successivi articoli.
- k) Distanze: vedi Regolamento Edilizio (tra pareti finestrate min. m. 10,00).
- l) Rapporto di copertura (Q): massimo 35% della Sf; il rispetto del parametro è richiesto esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) anche conseguenti a demolizione o ampliamento che prevedano modifiche planimetriche della sagoma dell'edificio, e di ristrutturazione edilizia (RE).

#### 10.1 (AC.1a) Parametri urbanistico-edilizi:

- a) Superficie fondiaria minima: Sf min. mq. 500;
- b) Superficie permeabile (SP): minimo 25% della Sf.
- c) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 3 arbusti/80 mq. di Sc.; in entrambi i casi sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti.
- d) U.f. max = 0,78 mq Sc/mq di Sf;
- e) Tipo di intervento: diretto o convenzionato
- f) Altezza max (H) = l'altezza massima è di m.12,50;
- g) il numero di alloggi con Sc < mq. 50 non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50
- h) Tipologie consentite: edifici singoli, abbinati, a schiera e multipiano.
- i) Indice di visuale libera VI: 0,5
- j) Parcheggi: vedi successivi articoli
- k) Distanze: vedi Regolamento Edilizio (tra pareti finestrate min. m. 10,00).
- l) Rapporto di copertura (Q): massimo 43% della Sf; il rispetto del parametro è richiesto esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) anche conseguenti a demolizione o ampliamento che prevedano modifiche planimetriche della sagoma dell'edificio, e di ristrutturazione edilizia (RE).

11. Previo inserimento nel POC e intesa tra Amministrazione Comunale e le proprietà interessate è possibile prevedere trasferimenti dei diritti edificatori, anche parziali, generati in tale ambito, all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti da riqualificare (AR) e ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3 e APC.4), specie per la realizzazione di attrezzature di

interesse collettivo, spazi a verde attrezzato, parcheggi pubblici. In tali ipotesi i diritti edificatori da trasferire saranno equiparati al raggiungimento dell'interesse pubblico da conseguire previa stipula di atto convenzionale o accordo coi privati.

12. Gli incrementi di Sc previsti ai precedenti commi 9, 10 e 11, sono cumulabili.

### **Art. 15 - Ambiti da riqualificare - (AR)**

1. Sono definiti ambiti da riqualificare quegli ambiti costituiti dalle parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale; essi sono individuati dal PSC, che ne detta le norme generali di attuazione, rimandando al POC la disciplina di dettaglio (destinazioni d'uso indici edilizi, modalità d'intervento, dotazioni territoriali, contenuti fisico morfologico e assetto infrastrutturale).

2. Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, in assenza del POC o prima della sua approvazione, negli 'ambiti da riqualificare', di cui all'art. 40 del PSC. Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto da parte dell'avente titolo.

3. Gli Ambiti da riqualificare si dividono in:

- AR.1 ambito del capoluogo di Concordia, a sud dell'ambito consolidato (AC), che si estende fino al previsto tracciato della Cispadana;

4. Interventi ammessi: in assenza del POC, dopo l'approvazione del POC ma prima dell'approvazione del PUA, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

5. Nelle fattispecie di cui al comma 4 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.

6. Negli ambiti di cui al precedente comma 3, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Eventuali modifiche della destinazione d'uso possono avvenire ove non incidano sulle dotazioni territoriali esistenti.

7. Negli ambiti di cui al precedente comma 3, non è ammesso l'incremento di Sc, in quanto potenzialmente in contrasto con gli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

8. Gli interventi di cui al precedente comma 5 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte ai successivi articoli di RU.

9. Gli interventi di cui al precedente comma 5, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni di cui ai commi 6, 7 e 8, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso.

10. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente residenziali.

11. Parametri urbanistici edilizi: in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), occorre rispettare i seguenti parametri:

- a) Superficie permeabile (SP): in ogni intervento la quantità di superficie permeabile Sp del lotto esistente non deve essere diminuita, fatto salvo interventi minimi relativi alla percorribilità pedonale;
- b) Sistemazione delle Aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 2 arbusti/100 mq. di Sc.

12. Con il POC, salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere complessivamente negli ambiti AR o negli eventuali sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi (come indicato dai POC), non può essere inferiore al 30% della ST.

13. In sede di POC il numero di alloggi con Sc < mq. 50, per ogni unità edilizia, non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50.

## **Art. 16 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive esistenti - (APC.1 e APC.2)**

1. Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano tramite intervento edilizio diretto, negli ambiti specializzati per attività produttive comunali esistenti (APC.1 e APC.2), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

### 2. Usi ammessi:

- funzioni residenziali: residenza (R.1) nella misura max di mq. 150 di Sc ammessa per ogni attività industriale e artigianale manifatturiera (PM.1) o attività di deposito e stoccaggio di merci (PM.3) insediata; autorimesse (R.2);
- funzioni principali:
  - funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: opifici, attività industriale e artigianale manifatturiera (PM.1), depositi e stoccaggio merci (PM.3), attrezzature e impianti fissi di telefonia mobile (PM.4); con sola esclusione della meccatronica agricola (PM.2)
- altre funzioni ammesse:
  - funzioni ricettive: alberghi, pensioni e simili (S.1) e ostelli e strutture all'aperto (S.2)
  - funzioni terziarie commerciali e artigianali: attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni (TC.2), attività commerciali all'ingrosso (TC.3), centri commerciali d'attrazione di livello inferiore (TC.4), attività espositive (TC.5), artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri (TC.6) e magazzini e locali di deposito (TC.7);
  - funzioni terziarie direzionali: uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali (TD.2 e TD.3);
  - funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS).

3. Le attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), ad esclusione degli esercizi di vicinato (TC.1.1), possono essere insediate nel rispetto anche della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, e i pubblici esercizi.

4. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti con presenza di funzioni non produttive (APC.2) sono ammesse esclusivamente le funzioni elencate al precedente comma 2 con divieto di insediamento delle seguenti attività:

- attività che comportino la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;

- attività ad alto rischio ai sensi del DPR n° 175/1988;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici (R.D. n° 147/1937);
- attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV - Aree ad intensa attività umana di cui al DPCM 14.11.1997.

Vengono altresì fatti salvi specifici e motivati provvedimenti più restrittivi e/o di divieto di esercizio dell'attività ai sensi degli artt. 216 e 217 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. n° 1265 del 27 luglio 1934.”

5. Negli ambiti APC.2, al fine di favorire la sostituzione delle funzioni residenziali esistenti con le funzioni produttive di cui al precedente comma 4, è ammesso un incremento di Sc pari al 5%

6. Eventuali attività insediate negli ambiti APC.2, in contrasto con quanto disposto al precedente comma 4, ove si trasferiscono all'interno di ambiti specializzati per attività produttive esistenti (APC.1) o in ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3) o infine in ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento per la meccatronica agricola (APC.4) se ne sussistano i presupposti di cui all'art. 46 del PSC, possono usufruire di un incremento della potenzialità edificatoria, espressa in Sc, pari al 5% della potenzialità ammessa da ogni singolo ambito di nuovo insediamento.

7. Interventi ammessi: negli ambiti di cui al precedente comma 1, salvo diverse specifiche indicazioni, sono sempre ammessi, attraverso intervento edilizio diretto, i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) ivi comprendendo anche gli interventi di ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), nuova costruzione (NC), demolizione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU)

8. Parametri urbanistici edilizi:

- a) Sf minima: mq. 1000;
- b) U.f. max= 0,60 mq/mq;
- c) Altezza max (H) = mt 15,00;
- d) Rapporto di copertura Q = Q esistente (in caso di interventi di recupero senza incremento della Q); Q = 60 % della Sf (in caso di nuova costruzione NC – compreso l'ampliamento) -, anche a seguito di demolizione D);
- e) Superficie permeabile (SP) nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) – compreso l'ampliamento - la quantità di superficie permeabile SP del lotto esistente non deve essere inferiore al 40% della Sf, con esclusione della Superficie Coperta (SQ);
- f) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 2 arbusti/100 mq. di Sc, solo nel caso di interventi di nuova costruzione (NC), compreso l'ampliamento; sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti;
- g) Tipo di intervento: diretto;
- h) Indice di visuale libera: VI 0,5;
- i) Parcheggi: come da successivi articoli di RU;
- j) Distanze: come da RE (tra pareti finestrate min. m. 10,00).

**Art. 17 - Ambiti per i nuovi insediamenti - (AN) (Territorio urbanizzabile)**

1. Il presente articolo disciplina negli Ambiti per i nuovi insediamenti (AN), così come individuati dal

PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute, le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, in assenza del POC, in corso di attuazione o prima della sua approvazione. Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto.

2. Nel caso che in tali ambiti ricadano edifici sottoposti a vincolo conservativo si applica quanto previsto nel relativo articolo delle presenti norme.

3. Negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) gli interventi si attuano previo inserimento nel POC e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

4. Interventi ammessi: nelle aree comprese negli ambiti per i nuovi insediamenti (AN), in assenza del POC o prima della sua approvazione, prima dell'approvazione del PUA o in corso di attuazione, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

5. Nelle fattispecie di cui al comma 4 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.

6. Gli interventi di cui al precedente comma 5 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte ai successivi articoli del presente RU.

7. Gli interventi di cui al precedente comma 5, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni di cui al comma 6, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso.

8. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente residenziali.

9. Con il POC, salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere complessivamente negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) o negli eventuali sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi (come indicato dai POC), non può essere inferiore al 50% della ST.

10. In sede di POC il numero di alloggi con Sc < mq. 50, per ogni unità edilizia, non può essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50.

#### **Art. 18 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento - (APC.3 e APC.4)**

1. Il presente articolo disciplina negli Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3 e APC.4), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute, le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, in assenza di stipula di accordo coi privati di cui all'art. 18 LR 20/2000, o del POC, oppure in corso di attuazione o prima della sua approvazione. Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto.

2. Nel caso che in tali ambiti ricadano edifici sottoposti a vincolo conservativo si applica quanto previsto nel relativo articolo delle presenti norme.

3. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 gli interventi si attuano previo inserimento nel POC oppure previa stipula di accordo coi privati di cui all'art. 18 LR 20/2000 e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

4. Interventi ammessi: negli ambiti per i nuovi insediamenti (AN), in assenza del POC o prima della sua approvazione, prima dell'approvazione del PUA o in corso di attuazione, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

5. Nelle fattispecie di cui al comma 4 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.

6. Gli interventi di cui al precedente comma 4 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte ai successivi articoli del presente RU.

7. Gli interventi di cui al precedente comma 4, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni di cui al comma 6, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso.

8. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente artigianali/industriali.

9. Il POC o gli accordi coi privati ex art. 18 LR 20/2000 definiranno nel dettaglio le trasformazioni ammesse anche in coerenza con le disposizioni di cui al precedente art. 16 commi 2, 3, per quanto compatibili.

#### **Art. 18 bis - Attività commerciali**

1. Attività commerciali del tipo medio grandi strutture di vendita al dettaglio (TC.2.1) sono ammesse solo ove specificatamente indicato dalla cartografia tavole 1 del RUE; con la sola eccezione per l'ambito da riqualificare di Concordia (AR.1) in cui una di tali strutture potrà essere prevista dal POC.

2. Attività commerciali del tipo medio piccole strutture di vendita (TC.1.2) sono ammesse solo nei seguenti casi:

a) negli ambiti specializzati per attività produttive insediati (APC.1 e APC.2), sono ammesse solo due strutture medio piccole (alimentari, miste) di cui, una già esistente viene confermata, l'altra da insediare nei termini indicati dalla variante specifica al PRG n. 1/2007 così come evidenziate nella Tav. 1.4 del RUE;

b) medio piccole strutture di vendita non alimentari (TC.1.2/n) sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile;

c) medio piccole strutture alimentari o miste, non sono ammesse negli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile, con la sola eccezione di cui alla precedente lettera a) presente comma.

3. Le prescrizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni specifiche degli ambiti.

## **CAPO 4 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE**

### **Art. 19 - Articolazione e individuazione degli ambiti**

1. Con riferimento all'art. 49 del PSC, per le esigenze di corretto uso del suolo agricolo e di tutela delle risorse naturali nonché per finalità urbanistiche, il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti Ambiti:

- **AVA** Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (art. A-17 LR 20/2000);
- **ARP** Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18 LR 20/2000);
- **APA** Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (art. A-19 LR 20/2000);
- **AAP** Ambiti agricoli periurbani (art. A-20 LR 20/2000).

### **Art. 20 - Criteri generali per interventi nel territorio rurale**

1. Per le definizioni di unità fondiaria agricola (o unità poderale agricola), centro aziendale agricolo, vedasi "RU - Allegato 1 - Definizioni" art. 1.7.

2. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico registrato e trascritto fra le parti interessate.

3. In generale l'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella richiesta del titolo abilitativo edilizio, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.

4. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di interventi di nuova costruzione (NC), ristrutturazione con aumento di Sc e/o carico urbanistico (CU), funzionali all'attività agricola, è subordinato alla sottoscrizione di un atto convenzionale, stipulato tra il titolare del titolo abilitativo e l'Amm.Com., trascritto a cura e spese dei richiedenti, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori, ed il vincolo decennale relativo alla destinazione d'uso agricolo dei fabbricati.

5. In generale gli interventi di nuova costruzione (NC), finalizzati alla creazione di un nuovo centro aziendale agricolo, sono subordinati alla approvazione di un Piano Urbanistico attuativo (PUA).

6. Nel caso di unità poderali agricole già dotate di un centro aziendale, eventuali interventi di nuova costruzione fuori dal perimetro del centro aziendale stesso o su terreni non di proprietà dell'azienda agricola richiedente, saranno subordinati alla approvazione di un PUA, ad eccezione dei fabbricati di servizio di dimensioni inferiori a mq. 250 di Sc.

7. Ubicazioni diverse per nuove costruzioni rispetto a quelle entro i perimetri del centro aziendale, potranno essere ammesse, previa formazione di PUA, solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica.

8. Fanno eccezione i casi di interventi di nuova costruzione che devono essere necessariamente delocalizzati rispetto al centro aziendale agricolo, in ragione della presenza di vincoli restrittivi alla edificabilità per motivi conservativi e di tutela.

9. Le unità poderali agricole ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti Norme.

10. Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del RUE, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e della superficie minima di intervento, valgono le seguenti prescrizioni:
- quando viene a formarsi un'unità poderale residua dotata di edifici la cui consistenza supera la potenzialità edificatoria prevista dal RUE per l'azienda stessa, l'eccedenza di superficie costruita continuerà a far parte delle potenzialità edificatorie dei terreni frazionati;
  - quando viene a formarsi un'unità poderale residua dotata di edifici ed avente una dimensione inferiore alla superficie minima di intervento richiesta per il tipo di edificio di cui trattasi, i relativi terreni, perdono ogni possibilità di applicazione dei parametri urbanistici, e diventano quindi a tutti gli effetti inedificabili.
11. Nelle prescrizioni di cui al comma precedente fanno eccezione i casi di frazionamento di terreni ed edifici che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità, nei quali casi le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano.
12. Interventi di recupero su edifici esistenti che abbiano perso i requisiti di ruralità ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ai fini della loro riconversione ad usi non agricoli nel rispetto della disciplina di RUE e PSC, comportano per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al successivo comma; successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
13. I limiti alle capacità edificatorie delle unità poderali agricole, di cui ai precedenti commi, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura: la dimostrazione dell'avvenuta trascrizione dovrà essere allegata alla richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità o alla scheda tecnica descrittiva.
14. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli per le varie funzioni rurali, sono riferite all'unità fondiaria agricola e sono tra di esse cumulabili, salvo specifiche indicazioni contrarie, sulla medesima superficie di terreno asservito.
15. Esse devono essere sempre considerate comprensive della Sc di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
16. Fa eccezione il caso di recupero edilizio ad usi agricoli di edifici sottoposti a vincolo conservativo esistenti alla data di adozione del RUE, secondo le modalità specifiche determinate in funzione del loro grado di interesse storico-culturale e testimoniale e della rispettiva categoria di intervento assegnata dalla pianificazione urbanistica. Nella fattispecie, la Sc recuperata all'interno della volumetria esistente di tali edifici non viene computata ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie.
17. Negli ambiti agricoli, ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del RUE, ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.



18. Negli interventi di Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla individuazione planimetrica, su base catastale, del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Sc degli edifici già autorizzati.

19. L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola, viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto convenzionale, come descritto nel precedente comma 4, corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici.

20. Il suddetto vincolo sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su apposita cartografia sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

21. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in territorio rurale, alla domanda di titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola e le modificazioni o gli interventi edilizi intercorsi. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea) deve altresì illustrare la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su/Sc e la Sa legittimamente in essere.

22. Sono sempre fatti salvi su tutto il Territorio Rurale:

- a) i vincoli d'intervento relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 del PSC ed a quello Insediativo Storico di cui al Titolo 3 del PSC, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) le possibilità d'intervento ammesse sugli edifici di cui al precedente Titolo 2 Capo 2 del presente RU (sistema insediativo storico);
- c) eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza;

23. Gli altri interventi edilizi, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati dal presente RU in funzione:

- del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- del requisito soggettivo posseduto dal richiedente l'idoneo titolo edilizio abilitativo.

24. In particolare potranno essere consentite i seguenti interventi edilizi:

**Edifici sottoposti a vincolo conservativo:**

Gli interventi edilizi ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), sono quelli indicati nella precedente disciplina del RU per il sistema insediativo storico ed in particolare: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ripristino tipologico (RT), mutamento di destinazione d'uso (CD), recupero e risanamento aree libere (RSA), arredo urbano e di servizio (AU); fatte sempre salve le ulteriori disposizioni del RU in relazione agli specifici ambiti.

**Edifici o immobili non sottoposti a vincolo conservativo:**

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi compatibilmente con la presenza di tutele o vincoli paesaggistici, ambientali o di altro tipo.

## **Art. 21 - Soggetti titolati ai provvedimenti abilitativi in territorio rurale**

1. Nel territorio rurale sono riservati ai soggetti di seguito elencati, gli interventi di nuova costruzione

delle abitazioni rurali (FR.1):

- coltivatore diretto (Cd);
- i soggetti, aventi la qualifica di Imprenditore agricolo professionale (IAP).

2. Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, gli interventi si intendono finalizzati alle abitazioni dei lavoratori agricoli quando ciò è previsto da regolare contratto di lavoro, ai sensi di legge.

3. Agli altri soggetti non ricompresi nell'elenco di cui al comma 1, sono consentiti, nei limiti ammessi dalla normativa nei successivi articoli:

- tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti negli Ambiti agricoli;
- tutti gli interventi di nuova costruzione (NC), compreso l'ampliamento, per usi agricoli, ad eccezione delle abitazioni rurali FR.1.

## **Art. 22 - Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività e produzione agricola - (FR.1)**

1. Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, con le seguenti eccezioni:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dal presente Regolamento e negli ambiti ammessi dal PSC;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, con l'esclusione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (AVA) e secondo le modalità disciplinate al punto successivo.

2. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP), ad alta vocazione produttiva (APA) e negli ambiti agricoli periurbani (AAP) la realizzazione di nuovi edifici (NC) ad uso residenziale funzionali ai soggetti definiti all'art. 21 comma 1 del presente RU, è ammessa tramite intervento edilizio diretto, o previa approvazione di PUA nei casi in cui è prescritto, alle seguenti condizioni:

- qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- qualora l'intervento rientri in un programma di sviluppo dell'azienda agricola, finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative.

3. Nel caso di interventi di nuova edificazione (NC), e recupero edilizio di edifici esistenti (RE, RE/C conservativa, RRC, RS e CD), funzionali all'attività agricola, con esclusione del riuso di edifici sottoposti a vincoli conservativi, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

a) è richiesta la seguente Superficie fondiaria agricola minima (SFa):

- 3 Ha. negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (APA) e negli ambiti agricoli periurbani (AAP);
- 5 Ha. negli ambiti ARP.

b) Tali quantità si possono ridurre, per le aziende ad ordinamento intensivo documentato, previa formazione e approvazione di PUA.

c) Sc massima: mq. 200, incrementabile in proporzione all'ampiezza della Superficie fondiaria agricola (SFa), nel rapporto di 10 mq. di Sc per ogni Ha eccedente il minimo di Sfa, fino ad un massimo di mq. 350 di Sc

d) numero massimo di alloggi rurali: n. 3 per ogni azienda;

e) gli alloggi rurali devono esser tutti concentrati in un unico edificio, con le sole eccezioni di alloggi

ottenuti tramite interventi di recupero di edifici esistenti;

f) numero massimo di livelli fuori terra: 2 piani abitabili

g) altezza massima: m. 8,00

h) distanza minima dai confini d'ambito: m. 5,00

i) distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00

j) distanza minima da fabbricati: in applicazione del criterio di visuale libera con min. m. 10,00 tra pareti finestrate prospicienti;

k) distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

l) visuale libera VL: 0,5

4. Nel caso di recupero di edifici sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 9 commi 1 e 2, valgono le limitazioni di cui alla disciplina del RU per il Sistema Insediativo Storico.

5. Omissis

6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 12 e 13 dell'art. 29 del presente Regolamento, anche nel caso in cui tali edifici siano sottoposti a vincoli conservativi e classificati dal RUE come elementi del sistema insediativo storico (ES).

7. Negli ambiti del Territorio Rurale, all'interno del perimetro dell'area di pertinenza degli edifici, è ammessa la costruzione di attrezzature fisse per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali rurali.

8. Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature.

9. Non sarà consentita la costruzione di più di due attrezzature per ogni tipo.

10. Dette attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione del RUE.

11. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione del RUE.

12. Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

### **Art. 23 - Fabbricati di servizio connessi all'attività e produzione agricola - (FR.2):**

1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) si attuano per intervento edilizio diretto, salvo i casi di cui al comma 4.

2. Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) in tutti gli ambiti del territorio rurale, con la sola eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e paesaggistico (AVA).

3. Si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

a) Superficie fondiaria agricola minima (SFa): mq. 5000; tale limite non sussiste per le proprietà formate con appoderamento precedente la data di adozione del RUE.

- b) Sc massima: mq. 250, incrementabile in proporzione all'ampiezza della Superficie fondiaria agricola (Sfa), nel rapporto di 150 mq. di Sc per ogni Ha eccedente il minimo di Sfa.
- c) Sc massima del singolo edificio: mq. 1000
- d) altezza massima: m. 8,00
- e) distanza minima dal perimetro di Territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 10,00
- f) distanza minima dai confini di proprietà: m. 10,00
- g) distanza minima dalle case di abitazione di qualunque tipo: m. 10,00;
- h) distanza minima da altri fabbricati non abitativi: in applicazione del criterio di visuale libera con min. m. 5,00;
- i) distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC
- j) visuale libera VL: 0,5

4. Tramite PUA è possibile, qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo richieda in relazione alle esigenze colturali o di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di Sfa ;
- superare la Sc massima ammessa;
- superare la Sc massima ammessa del singolo edificio;
- derogare dalle distanze minime da altri fabbricati non abitativi; e derogare dalle distanze minime dai confini di proprietà e dal perimetro di TU e TUZ fino al minimo di m. 5,00

#### **Art. 24 - Fabbricati per gli allevamenti zootecnici di tipo Aziendale/interaziendale**

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo non intensivo come definiti all'Allegato 1 del presente RU.

2. Sono esclusi dalle disposizioni del presente articolo le attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda.

3. Di norma l'intervento edilizio si attua direttamente salvo i casi di cui al comma 4.

4. E' sempre prescritta preventiva approvazione di un PUA:

- qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista;
- qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi seguenti.

5. Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento dei liquami).

6. Sono ammessi interventi di tipo nuova costruzione (NC) esclusivamente negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) e negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (APA).

7. Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili in tutti gli ambiti del territorio rurale a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL, e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

8. I parametri urbanistici edilizi, con particolare riguardo alle quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola, né cumulabili con le previsioni insediative

riguardanti allevamenti intensivi di cui al successivo art. 25.

9. Per gli allevamenti aziendali bovini (FR.3) si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- SFa minima: 3 Ha;
- Sc:
  - 1000 mq relativamente al 1° Ha;
  - 500 mq/Ha per gli Ha dal 2° al 3° per ogni ettaro;
  - 100 mq/Ha per gli Ha dal 4° in poi, per ogni ettaro;
- H massima = 8,00 m.
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

10. Per gli allevamenti aziendali ed interaziendali per zootecnia minore e per suini (FR.4, FR.5 e FR.6) si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- SFa minima: 10 Ha;
- Sc:
  - 80 mq/Ha per gli Ha dal 1° al 5° compresi per ogni ettaro;
  - 60 mq/Ha per gli Ha dal 6° in poi per ogni ettaro;
  - massima ammessa per ogni unità poderale mq. 1000
- H massima = 8,00 m.
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

11. Per i maneggi (FR.16) per l'addestramento, il ricovero e l'utilizzo nelle varie forme dei cavalli, compreso strutture per l'insegnamento dell'equitazione e i servizi connessi; si applicano gli stessi parametri edilizi urbanistici di cui al precedente comma 10 con unica eccezione per:

- SFa minima: 5 Ha;
- Sc:
  - 100mq/Ha fino al 5° Ha, per ogni ettaro;
  - 70mq/Ha dal 6° Ha in poi, per ogni ettaro, con massimo di mq. 2000 per ogni unità poderale
- H massima = 12,00 m

12. Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

13. Tramite PUA è possibile qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo richieda in relazione alle esigenze colturali o di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di SFa;
- superare la Sc massima ammessa;
- derogare dalle distanze minime dai confini di proprietà e dal perimetro di TU e TUZ fino al limite

di m. 5,00 per la distanza dai confini di proprietà. e di m. 50 dal perimetro di TU e TUZ

## **Art. 25 - Fabbricati per gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo**

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

2. Gli allevamenti intensivi sono classificati sulla base della capacità di produzione aziendale del fabbisogno alimentare animale, di norma inferiore al 25% del complessivo. Tale condizione sarà rilevabile da specifica relazione agronomica che accompagnerà la richiesta di PUA.

3. L'attuazione degli interventi edilizi è di norma consentita esclusivamente previa approvazione di un PUA.

4. La richiesta successiva di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento zootecnico).

5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) esclusivamente negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (APA) e negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP).

6. Sugli allevamenti esistenti, in qualsiasi ambito del territorio rurale ricadano, sono ammessi tutti gli interventi, a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.

7. I parametri urbanistici edilizi, con particolare riguardo alle quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola, né cumulabili con le previsioni insediative riguardanti allevamenti aziendali ed interaziendali di cui al precedente art. 24.

8. Per gli allevamenti intensivi di qualsiasi tipo (FR.7, FR.8, FR.9 ad eccezione di quelli ittici) si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- SFa minima: 5 Ha;

- Sc:

1000 mq relativamente al 1° Ha;

500 mq/Ha per gli Ha dal 2° al 3°, per ogni ettaro;

100 mq/Ha per gli Ha dal 4° in poi, per ogni ettaro;

- H massima = 8,00 m.

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20

- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00

- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100

- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

9. Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti intensivi esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL, e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

## **Art. 26 - Interventi relativi ad impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici - (FR.10)**

1. In relazione alle attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi di recupero (oltre che di demolizione) sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

2. E' fatta eccezione alle prescrizioni del comma 1 per i soli caseifici, per i quali si applicano i seguenti parametri:

- SFa minima: 10 Ha. o appoderamento in atto alla data di adozione del RUE;
- Sc: 0,3 mq/mq.
- Hmax: m. 8,00
- VI: 1
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC
- Gli interventi edilizi riguardanti edifici esistenti che non rispettano le distanze minime di cui sopra, sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

3. Al di fuori delle fattispecie di cui al precedente comma 2 quindi nelle sole ipotesi del comma 1, interventi di Nuova Costruzione (NC) possono essere ammessi solo previo inserimento nel POC, che indicherà i parametri edilizi e urbanistici e i requisiti da rispettare, sulla base delle condizioni definite dal PSC.

## **Art. 27 - Interventi per la realizzazione di serre fisse - (FR.11)**

1. La presente norma disciplina esclusivamente la realizzazione di strutture dotate di un carattere permanente.

2. Pertanto non rientrano nelle disposizioni del presente articolo le serre a carattere stagionale realizzate in materiale leggero, prive di ancoraggio permanente al suolo e che prevedono la coltivazione diretta al suolo, le quali rientrano nella pratica della ordinaria utilizzazione del suolo agricolo.

3. L'attuazione delle opere e trasformazioni è prevista per intervento edilizio diretto.

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) in tutti gli ambiti del territorio rurale con la sola eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (AVA).

5. Si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- Sfa minima = mq. 5.000
- Sc massima: mq. 1000/5000 mq. di Sfa
- H massima = 6,00 mt.
- Distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà (D1): m. 5,00;

- Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a mt. 6,00 nel caso in cui prospettino edifici non destinati alla residenza.

6. Tramite PUA è possibile qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo richieda in relazione alle esigenze colturali o di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di SFa;
- superare la Sc massima ammessa;

#### **Art. 28 - Infrastrutture del territorio**

1. Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli organi ed enti competenti.

#### **Art. 29 - Interventi relativi a manufatti per l'accumulo di liquami espandimento agronomico dei liquami - (FR.12)**

1. I parametri, i criteri e le tecniche specifiche previsti per la realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti da specifiche disposizioni regionali e provinciali che regolamentano lo spandimento agronomico dei liquami per le varie zone agricole del territorio comunale. E' in ogni caso sempre necessario il prescritto titolo abilitativo

#### **Art. 30 - Interventi relativi ad allevamenti ittici ad uso produttivo - (FR.9)**

1. Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi relativi ad eventuali altri usi agricoli afferenti alla azienda agricola nella quale esiste o è previsto l'allevamento ittico, la superficie fondiaria di pertinenza si assume pari al triplo della superficie effettiva degli invasi destinati all'allevamento stesso.

2. Tale uso è preferibilmente da limitarsi a invasi già esistenti (comprendendovi comunque la possibilità di potenziamento), ovvero a invasi derivanti da progetti di risistemazione di aree estrattive (ripristino ambientale di cave già coltivate) ovvero da progetti di riassetto idraulico e paesistico delle golene fluviali, come definiti dal PSC e POC.

3. La realizzazione di nuovi allevamenti così come il potenziamento di quelli esistenti dovrà rispettare le norme vigenti in materia (specie per quanto concerne la tutela ambientale) e i seguenti parametri con la precisazione che per la costruzione degli invasi non trovano applicazione i limiti di Sc e H massima:

- SFa minima: 1 Ha;
- Sc: 80 mq/Ha per gli Ha dal 1° al 5° compresi, per ogni ettaro;  
60 mq/Ha per gli Ha dal 6° in poi, per ogni ettaro;  
massima ammessa per ogni unità poderale mq. 1000
- H massima = 8,00 m.
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

4. Gli interventi edilizi riguardanti strutture e impianti esistenti che non rispettano le distanze minime di cui sopra, sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL, e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

5. Tramite PUA è possibile, qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo



richieda in relazione alle esigenze di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di SFa;
- superare la Sc massima ammessa;
- derogare dalle distanze minime dai confini di proprietà fino al limite di m. 5,00, e dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile fino al limite di m. 50.

### **Art. 31 - Altre attività di trasformazione del suolo a fini agricoli**

1. Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme vigenti in relazione alla specifica attività emanate degli organi competenti.

### **Art. 32 - Interventi relativi ad attività di agriturismo - (FR.15)**

1. Per l'uso agriturismo sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di recupero degli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso (CD) di immobili esistenti, in conformità alla disciplina in materia vigente sia a livello nazionale che regionale.

2. E' prescritto prioritariamente il riutilizzo di edifici aventi valore storico, culturale, tipologico e testimoniale, sottoposti a vincolo conservativo, appositamente individuati nella cartografia allegata al PSC e al RUE.

3. Si applicano i parametri e le disposizioni della legislazione regionale.

### **Art. 32bis - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero - (TSS.7)**

1. Ai sensi dell'art. 51 comma 2 e art. 53 delle Norme del PSC, negli ambiti agricoli periurbani (AAP) e negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP), sono ammesse attività sportive, ricreative per il tempo libero (TSS.7), anche integrative del reddito agricolo, nei termini e modi di seguito specificati.

2. L'insediamento di tali attività dovrà sempre avvenire previa stipula di convenzione per atto pubblico tra Comune e soggetti interessati, con la quale definire tempi, modalità, assetti culturali, opere per la sostenibilità ambientale degli interventi in termini infrastrutturali, di dotazioni territoriali e di mitigazione e/o compensazione degli impatti sul territorio.

3. Con la convenzione di cui al precedente comma 2 dovranno definirsi nel dettaglio gli assetti urbanistici e planivolumetrici dell'intervento oltre ai parametri urbanistici ed edilizi delle opere da eseguire, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) l'inserimento di attività sportive e ricreative dovrà avvenire prioritariamente attraverso il recupero degli edifici esistenti; nuove costruzioni possono essere ammesse solo ove si dimostri l'impossibilità tecnica e agronomica all'impiego degli edifici esistenti.
- b) deve perseguirsi il minimo impatto sul territorio ricorrendo a soluzioni architettoniche e urbanistiche capaci di favorire un adeguato e corretto inserimento nell'ambiente agricolo, adottando ogni possibile accorgimento tendente alla mitigazione e/o compensazione degli impatti visivi e paesaggistici;
- c) ogni intervento, specie se di nuova costruzione dovrà essere corredato da idoneo studio, reso anche in forma sintetica, capace di verificare attentamente gli eventuali impatti significativi sull'ambiente, con riguardo al suolo, all'acqua, all'aria, al clima, alla fauna, alla flora, al patrimonio culturale, alle attività agricole e antropiche e alle interazioni tra i suddetti fattori;
- d) lo studio di cui alla precedente lettera c) dovrà altresì valutare in particolare le ricadute che l'insediamento di dette attività possono avere sull'accessibilità, sulle infrastrutture per l'urbanizzazione, prevedendo di conseguenza gli interventi necessari al loro potenziamento in relazione ai flussi ipotizzati di utenti e visitatori e individuando gli spazi di sosta che non potranno essere inferiori ai minimi disposti ai successivi articoli 70 e 73 per le attività sportive e ricreative

(TSS.7);

e) parametri edilizi: Sfa min. 1 Ha; Sc max mq. 250 incrementabile di mq.50 ogni Ha eccedente il min. di Sfa; Sc massima del singolo edificio, altezza max, distanze e visuale libera: si adottano gli stessi parametri di cui al comma 3 precedente art. 32 (fabbricati di servizio); si applicano altresì le disposizioni di cui al comma 4 precedente art. 32

f) la superficie destinata alle aree utilizzate per attività sportive e ricreative (aree scoperte e superficie coperta Q dei fabbricati) non potrà mai in ogni caso essere superiore ad 1/4 della Sfa destinata alle preminenti funzioni agricole.

4. Con riguardo alle attività sportive e ricreative che si prestano anche per funzioni o finalità di interesse pubblico (iniziative gestite da enti pubblici, protezione civile, ecc.), possono essere realizzate strutture con tecniche costruttive e materiali anche non rispondenti ai criteri di cui al precedente comma 3 lettera b), purché si prevedano possibilmente opere compensative a rafforzamento dei valori paesaggistici esistenti.

5. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) le attività sportive e ricreative (TSS.7) sono ammesse esclusivamente nelle aree in cui sussistono limitazioni all'utilizzo agricolo dei suoli (aree morfologicamente depresse, con vincoli e tutele, ecc.) come individuate dalla cartografia di PSC Tav. 2, di Quadro Conoscitivo Tav. QC2 e QC3 e più in particolare dalle Tav. 1 di RUE.

### **Art. 33 - Contenuti e finalità del Piano Urbanistico Attuativo nel Territorio rurale (PUA)**

1. I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dai precedenti articoli, possono essere superati, in seguito all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), nei termini indicati dagli stessi precedenti articoli.

2. Gli interventi edilizi previsti dal PUA, dopo l'approvazione del piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura per l'ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

3. Il PUA è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che intendano usufruire delle provvidenze previste dalla Legge in attuazione delle direttive Comunitarie per la riforma della agricoltura (esempio: Piano di investimento aziendale PIA, in adesione al Piano di Sviluppo Rurale);
- per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere idoneo titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme del presente RU, nei termini indicati dai precedenti articoli;
- nei casi specificatamente indicati dagli articoli precedenti.

4. Nei casi in cui il PUA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della vigente normativa urbanistica, non potrà avere durata superiore a 10 (dieci) anni.

5. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere titoli edilizi abilitativi se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato.

6. Entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA.

7. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di ulteriore titolo edilizio abilitativo in esso prevista, è subordinata alla approvazione di un nuovo PUA ove si rientri nelle fattispecie di cui al precedente comma 3.

### **Art. 34 - Usi connessi alle attività agricole**

1. Gli usi agricoli generalmente consentiti negli Ambiti rurali sono i seguenti:

- (FR.1) Abitazioni e residenza rurale
- (FR.2) Locali di servizio rustico aziendali e interaziendali
- (FR.3) Allevamento zootecnico aziendale per bovini
- (FR.4) Allevamento zootecnico aziendale per zootecnia minore
- (FR.5) Allevamento suinicolo per autoconsumo
- (FR.6) Allevamento suinicolo aziendale
- (FR.7) Allevamento intensivo bovino
- (FR.8) Allevamento intensivo suino
- (FR.9) Allevamento intensivo di zootecnia minore
- (FR.10) Impianti aziendali di conservazione e trasformazione prodotti agricoli
- (FR.11) Serre intensive
- (FR.12) Lagoni, impianti di depurazione reflui zootecnici
- (FR.13) Spacci e punti vendita
- (FR.14) Strutture a servizio della meccanizzazione agricola
- (FR.15) Strutture agrituristiche
- (FR.16) Maneggi per equitazione

2. La possibilità di effettuare interventi di mutamento della destinazione d'uso (CD), connessa o meno con opere edilizie soggiate ai seguenti condizionamenti:

- a) ai vincoli relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 e a quello Insediativo Storico di cui Titolo 3 Capo 3.1, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) agli usi ammessi in relazione agli edifici con le caratteristiche di cui al sistema insediativo storico del presente RU;
- c) alle eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza.

3. Gli usi agricoli, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati inoltre dal presente RU, in funzione:

- a) del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- b) in funzione del requisito soggettivo posseduto dal richiedente il titolo edilizio abilitativo;
- c) della tipologia funzionale originaria dell'edificio.

4. Al fine di determinare la **funzione originaria** dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale è quello esistente alla data di adozione del PSC;
- il riconoscimento dell'edificio sulla base di una indagine diretta ad individuare la tipologia edilizia di appartenenza.

5. Nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa anche parziale, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Funzione originaria abitativa".

6. Nelle nuove costruzioni, sia a destinazione residenziale che di servizio all'azienda agricola, è necessario rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici originali esistenti in ambito agricolo, al fine di salvaguardare la tipologia edilizia ben codificata e di facile lettura della nostra zona. Evitare sempre l'imitazione di stili derivanti da culture diverse, in quanto il fabbricato di nuova costruzione deve integrarsi con l'ambiente circostante ed interagire con esso.

Nel caso di ampliamenti di immobili esistenti, andranno sempre salvaguardati i particolari architettonici che concorrono a definire il tipo edilizio, evitando di stravolgere le forme, posizioni,

partiture ed aspetto in generale. Specie nella tipologia ad elementi congiunti, è fondamentale il rapporto volumetrico fra abitazione e servizi; sono quindi da evitare ampliamenti che vadano a modificare questo rapporto stravolgendo l'aspetto e la proporzione originale.

Nel caso di capannoni prefabbricati, la struttura dovrà essere realizzata a falde con pendenza del 30 %, con l'impiego di materiali di copertura di colore simile al cotto. Saranno da evitare i tamponamenti perimetrali a "scatola", posizionando i pannelli o le pareti di tamponamento in asse ai pilastri, affinché risulti evidente il sistema colonnato e la sua partizione.

Particolare cura andrà posta all'ubicazione dei nuovi edifici in rapporto con la dimensione e conformazione della corte, definita da eventuali edifici rurali di origine storica e della loro tipologia. Nel caso di edificazione di ampi complessi rurali e zootecnici, che non possono essere interpretati come logica crescita del complesso edilizio storico, la loro ubicazione sarà studiata in modo da non compromettere la lettura del complesso originale, distaccatolo da esso e mascherandolo ad esempio con cortine alberate.

### **Art. 35 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente non sottoposto a vincoli conservativi e da destinare ad usi non connessi all'attività agricola**

1. La presente norma disciplina le trasformazioni edilizie del patrimonio edilizio esistente non sottoposto a vincoli conservativi e ricompreso all'interno degli Territorio rurale, finalizzate ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola.

2. Il patrimonio edilizio esistente non connesso all'esercizio dell'attività agricola, è quello che ha perso i requisiti di ruralità, non più adibito ad usi direttamente e stabilmente connessi all'attività agricola, e accatastato ai sensi della L.n°133/94, o già autorizzato per altre legittime destinazioni d'uso non agricole.

3. Si applicano le disposizioni dell'art. 54 del PSC.

4. Il recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC, non sottoposto a vincoli conservativi, non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola e privo quindi del requisito di ruralità come definito dalla legislazione vigente, da destinare a funzioni non agricole, è ammesso unicamente nei seguenti casi:

- a) all'interno delle aree perimetrate nella cartografia di RUE quali "*parti del territorio rurale che ammettono incrementi del carico insediativo*";
- b) negli ambiti agricoli periurbani (AAP) di cui agli articoli 19 e 40 del presente RU e all'art.53 del PSC;
- c) sono sempre fatti salvi per funzioni non agricole, gli edifici civili in territorio rurale (TR), come tali già censiti al catasto fabbricati alla data di adozione del PSC e quelli ad originaria tipologia abitativa (vedi art. 54 comma 4 PSC)

5. Gli interventi edilizi ammessi in base alle disposizioni del presente RU devono rispettare anche le seguenti prescrizioni:

- a) vincoli d'intervento relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 a quello Insediativi Storico di cui al Titolo 3 Capo 3.1, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente negli ambiti rurali;
- c) condizionamenti e limitazioni derivanti dalla tipologia originaria dell'edificio.

6. Premesso che è sempre ammessa la realizzazione di pertinenze come definita all'Allegato A del RE, articolo 1, punto 48, gli interventi edilizi ammessi sono pertanto così articolati:

#### **6.1) Edifici con tipologia originaria abitativa:**

6.1.1. Su tali edifici sono consentiti generalmente gli interventi di tipo manutenzione ordinaria

(MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione (D), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), arredo urbano o di servizio (AU).

6.1.2. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con lo specifico ambito agricolo entro cui ricadano, secondo le disposizioni dei successivi articoli.

6.1.3. L'utilizzo per funzioni non agricole è sempre ammesso ove ricadano le fattispecie di cui al precedente comma 2; l'utilizzo per funzioni non agricole con eventuale incremento di carico urbanistico è ammesso solo nelle ipotesi di cui al precedente comma 4.

6.1.4. Ogni intervento è subordinato all'esistenza, alla verifica e controllo dell'esistenza ed efficienza della dotazione minima di infrastrutture per l'urbanizzazione e la mobilità, capaci di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale.

#### **6.2) Edifici con tipologia originaria diversa da quella abitativa:**

6.2.1. Sono consentiti generalmente gli interventi di tipo manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione (D), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), arredo urbano o di servizio (AU).

6.2.2. In tutti i casi di recupero per funzioni non agricole, come ammesse ai sensi del precedente comma 4 e come indicati al precedente comma 6.1.2 devono essere verificate tutte le seguenti condizioni necessarie:

- a) che la viabilità comunale di accesso, diretto o indiretto, all'edificio o al nucleo di cui l'edificio fa parte sia dimostrata idonea all'aumento di carico urbanistico tramite apposita relazione documentata anche in relazione alle disposizioni del Codice della strada e alle norme vigenti in materia di viabilità;
- b) che, all'intervento di recupero edilizio sia connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (es. fitodepurazione, ecc.), e di stoccaggio delle acque piovane;
- c) che, nel caso di destinazione d'uso residenziale, con riferimento alla Su dell'edificio, complessivamente interessata dal progetto, sia reperita nello stesso immobile una percentuale di almeno il 30% della Su, da destinare a Sa.
- d) che l'intervento di recupero avvenga senza significative modificazioni strutturali e tipologiche.

#### **6.3) Ulteriori interventi consentiti:**

6.3.1. Negli ambiti del Territorio Rurale, all'interno del perimetro dell'area di pertinenza degli edifici, è ammessa la costruzione di attrezzature fisse per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali, del nucleo ex-rurale.

6.3.2. Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature.

6.3.3. Non sarà consentita la costruzione di più di due attrezzature per ogni tipo.

6.3.4. Dette attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione del RUE.

6.3.5. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione del RUE.

6.3.6. Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

#### **6.4) Fabbricati fatiscenti o parzialmente demoliti:**

6.4.1. Gli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi, anche alternativamente:

- a) che siano appositamente individuati nelle Tavole del PSC o del RUE come edifici sottoposti a vincolo conservativo di ripristino tipologico (RT);
  - b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di nuova costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole);
  - c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
  - d) che siano rovinati spontaneamente, in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme e che rientrino nelle ipotesi di cui all'art. 2, punto 2, dell'allegato A del RE.
  - e) che siano rovinati per eventi naturali formalmente riconosciuti.
- 6.4.2. La conversione di questi edifici a funzioni non agricole può avvenire solo nei casi di cui al precedente comma 4 oppure ove rientrino nelle fattispecie di cui al precedente art.34.

7. Ove si intervenga con ristrutturazione edilizia (RE) sono ammessi anche trasferimenti o spostamenti di volumi senza incremento del volume complessivo, ma al solo scopo di pervenire alla redistribuzione dei volumi esistenti al fine di conseguire un miglioramento degli assetti compositivi e formali nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art.44. In tale evenienza l'intervento non può rientrare nella fattispecie della demolizione con fedele ricostruzione.

### **Art. 36 - Usi non connessi alle attività agricole**

1. La possibilità di effettuare interventi di cambio della destinazione d'uso (CD), connessa o meno con opere edilizie soggiace ai seguenti condizionamenti:

- a) ai vincoli relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 a quello Insediativo Storico di cui al Titolo 3 Capo 3.1, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) agli usi ammessi in relazione agli edifici con le caratteristiche di cui al sistema insediativo storico del presente RU;
- c) alle eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza.

2. Gli usi urbani, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati inoltre dal presente RU in funzione:

- del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- della tipologia funzionale originaria dell'edificio

3. In particolare potranno essere consentite le seguenti funzioni non connesse con l'attività agricola:

#### **3.1) Edifici sottoposti a vincolo conservativo:**

1. Per questi edifici valgono interamente le norme dettate dalla disciplina del RU per il sistema insediativo storico.

#### **3.2) Edifici non sottoposti a vincolo conservativo:**

1. Gli usi urbani ammessi sono così articolati:

- *Edifici con tipologia originaria abitativa:*

usi urbani: residenziale (per questo uso è consentita la realizzazione di alloggi e attività terziaria di carattere prevalentemente privato uffici e studi) nella quantità massima di 1 unità immobiliare residenziale o terziaria/ 300 mc di volume esistente con massimo di 4 u.i. per edificio) oltre a funzioni di servizio e accessorie; (il numero delle unità massime realizzabili si ottiene dividendo il volume esistente per 300 e arrotondando sempre per difetto)

- *Edifici con tipologia originaria diversa da quella abitativa:*

usi urbani: residenziale, pubblici esercizi, attività terziaria di carattere prevalentemente

privato (uffici e studi), artigianato di servizio oltre a funzioni terziarie di servizio: nella quantità massima di 1 unità immobiliare residenziale o terziaria/ 400 mc di volume esistente con massimo di 3 u.i. per edificio) (il numero delle unità massime realizzabili si ottiene dividendo il volume esistente per 400 e arrotondando sempre per difetto)

4. Al fine di determinare la **tipologia originaria** dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale è quello esistente alla data di adozione del PSC;
- il riconoscimento dell'edificio sulla base di una indagine diretta ad individuare la categoria tipologica edilizio di appartenenza.

5. Nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa anche parziale, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Tipologia originaria abitativa".

6. Sono sempre ammesse la realizzazione di strutture di maneggio ad uso privato e personale, purché non connesse all'allevamento di cavalli né ad attività produttive, ricavabili prevalentemente entro edifici esistenti, con una capienza massima di dieci cavalli, previo parere dell'Arpa/Ausl in merito ai requisiti igienici e sanitari e alla dotazione di idonei sistemi di smaltimento delle deiezioni.

7. Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 35 comma 6.2.2

8. Ove l'intervento avvenga su più edifici di un unico insediamento rurale (con funzione originaria abitativa e diversa da quella abitativa), fatti salvi i limiti complessivi del numero di alloggi (R.1) conteggiati su tutti gli edifici interessati come determinati ai sensi del precedente comma 3.2, ma in deroga al numero massimo di alloggi ammessi per ogni edificio, è possibile distribuire diversamente negli edifici oggetto di intervento, tutti o parte gli alloggi ammessi, concentrandoli preferibilmente in quelli a funzione originaria abitativa: ciò se favorisce la migliore salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, formali o compositive. In tale ipotesi, sull'edificio o edifici che hanno contribuito alla determinazione del numero di alloggi ammessi, sarà apposto specifico vincolo, previa stipula di convenzione per atto pubblico con il Comune trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari, relativo agli alloggi ivi computati ma trasferiti in altro edificio.

### **Art. 37 - Ambiti di valore naturale ed ambientale - (AVA)**

1. In questi ambiti il PSC, persegue "la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree interessate, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico", e in generale, l'attività agricola deve sottostare a particolari prescrizioni del PSC ai fini della tutela.

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi per gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo e accumulo per liquami, in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti negli edifici esistenti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), uffici e studi privati (TD.1), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività culturali TSS.4);
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio rustico aziendali e interaziendali (FR.2), agriturismo (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

3. Sono sempre ammessi interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione (D); recupero e risanamento aree libere (RSA)

4. La nuova costruzione (NC) è consentita limitatamente ad edifici con usi connessi allo svolgimento delle attività compatibili con la disciplina di tutela dell'ambito.

5. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

6. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredi urbani e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

7. Gli interventi edilizi ammessi sono vincolati al mantenimento, ripristino e realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc.), eventualmente posti in continuità con elementi del territorio urbano (verde pubblico/privato, corsi d'acqua, tracciati ciclo-pedonali, ecc.).

8. Il progetto relativo all'intervento edilizio ammesso deve contenere, tra l'altro, ai fini dell'istruttoria e della valutazione dello stesso, un apposito elaborato nel quale vengano evidenziati gli impatti dell'intervento stesso, sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, sul territorio.

### **Art. 38 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - (ARP)**

1. Sono gli ambiti, previsti delle Norme di PSC, in cui è possibile anche sviluppare attività integrative del reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, agriturismo) nel caso sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli.

2. Oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali a minore concorso pubblico (TD.3), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività culturali (TSS.4), attività sportive e ricreative (TSS.7) nei termini e coi limiti indicati al precedente art. 41bis, attrezzature per la mobilità (TSS.10), impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei termini e coi limiti di cui al successivo art. 90;
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio (FR.2), allevamenti aziendali (FR.3, FR.4, FR.6) allevamenti per autoconsumo (FR.5), allevamenti intensivi di zootecnia minore limitatamente ad allevamenti ittici (FR.9), impianti di trasformazione di prodotto agricoli e zootecnici limitatamente a caseifici (FR.10), serre intensive (FR.11), lagoni e impianti di depurazione reflui zootecnici (FR.12), spacci e punti vendita (FR.13), strutture agrituristiche (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

3. Sono sempre ammessi interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione (D), recupero e risanamento aree libere (RSA), nuova costruzione (NC) e ristrutturazione urbanistica (RU).

4. La nuova costruzione (NC) è consentita previo accertamento, della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica.

5. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

6. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredo urbano e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.



7. Gli interventi di recupero (legati o meno all'attività agricola) sono vincolati al mantenimento, ripristino, realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc.), se e come individuati dal PSC.

8. L'eventuale NC è finalizzata esclusivamente all'attività agricola e alle attività integrative del reddito agricolo, previa dimostrazione e verifica, della non possibilità di recupero a tali scopi di eventuali edifici esistenti

9. Gli interventi di NC sono sottoposti e subordinati alla redazione di una relazione sia per la valutazione dell'impatto dell'intervento, come citata nei commi precedenti, sia ai fini della contestuale realizzazione o mantenimento di elementi di interesse ecologico e paesaggistico, come indicati dal PSC.

### **Art. 39 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - (APA)**

1. Sono gli ambiti come individuati dal PSC, in cui il PSC persegue "la conservazione dell'integrità del territorio agricolo, promuovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture".

2. Oltre agli usi esistenti sono consentiti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali a minore concorso pubblico (TD.3), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività culturali (TSS.4), attrezzature per la mobilità (TSS.10);
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio (FR.2), allevamenti aziendali (FR.3, FR.4, FR.6) allevamenti per autoconsumo (FR.5), allevamenti intensivi (FR.7, FR.8, FR.9), impianti di conservazione e trasformazione (FR.10), serre intensive (FR.11), lagoni e impianti di depurazione reflui zootecnici (FR.12), spacci e punti vendita (FR.13), strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14); strutture agrituristiche (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

3. Sono sempre ammessi interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione (D), nuova costruzione (NC), recupero e risanamento aree libere (RSA) e ristrutturazione urbanistica (RU).

4. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredo urbano e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

6. L'intervento di NC di edifici ad uso residenza rurale (FR.1), è ammesso solo in ragione di specifici programmi di ammodernamento o riconversione dell'attività agricola, con i quali siano soddisfatte le richieste di prestazioni specifiche in termini di sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda agricola, e qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano documentatamente soddisfacibili attraverso interventi sul Patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 40 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

1. Sono gli ambiti entro i quali il PSC persegue prioritariamente "il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e a contribuire al miglioramento della qualità

ambientale urbana, attraverso la creazione di dotazioni ecologiche ambientali, integrate con il reddito agrario”.

2. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere preferibilmente orientato a favorire, in caso di proprietà pubbliche e/o di immobili di pregio storico-architettonico (ville, palazzi, ecc.), destinazioni d'uso e funzioni prevalentemente legate alla fruizione del territorio rurale (musei, ecc., da attivare eventualmente con il concorso delle aziende agricole esistenti sul territorio).

3. Oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), residenza collettiva (R.3), attività ricettive (S.1, S.2), attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), artigianato di servizio e laboratori (TC.6), magazzini e locali di deposito (TC.7), uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali (TD.2 e TD.3), istruzione superiore di specializzazione e professionale (TSS.2), attività culturali (TSS.4), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività sportive e ricreative (TSS.7) nei termini e limiti indicati al precedente art. 41bis, attrezzature per la mobilità (TSS.10), attrezzature tecniche e tecnologiche (TSS.11);
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio (FR.2), impianti di conservazione e trasformazione (FR.10), serre intensive (FR.11), spacci e punti vendita (FR.13), strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14), agriturismo (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

4. Sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione (D), nuova costruzione (NC), recupero e risanamento aree libere (RSA), e ristrutturazione urbanistica (RU).

5. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

6. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredo urbano e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.7. Gli interventi ammessi sono vincolati al mantenimento, ripristino, realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc.), posti in continuità con elementi del territorio urbano (verde pubblico/privato, corsi d'acqua, tracciati ciclo-pedonali, ecc.).

8. Sono altresì ammesse in tale ambito, attività di ricerca e sperimentazione di prodotti, attrezzature e macchine operatrici agricole, purché nel rispetto dei requisiti di compatibilità con la funzione residenziale di cui all'uso TC. 6 (vedi Allegato C al RE), per quanto applicabili.

#### **Art. 41 - Realizzazione di opere di mitigazione ambientale**

1. Nell'esecuzione degli interventi edilizi consentiti nel territorio rurale devono perseguirsi criteri e metodi di adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale e paesaggistico ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate.

2. I criteri sono quelli riportati dal presente RU.

#### **Art. 42 - Patrimonio edilizio sparso**

1. La Tav. 2 di RUE individua e classifica i fabbricati sottoposti a vincolo conservativo di cui al precedente art. 9 commi 1 e 2.

## **Art. 43 - Ricollocazione degli edifici da demolire o dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione d'infrastrutture idrauliche, stradali o di altro tipo**

1. La ricostruzione d'edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in ambiti rurali, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi oppure perché dichiarati incompatibili, in relazione alla realizzazione d'opere pubbliche stradali o idrauliche o tecnologiche o simili, è consentita, ai sensi della Legge Regionale 1/12/1998 n.38, al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, purché non ricadenti nelle aree di valore naturale e ambientale (AVA) e previa stipula di convenzione; con la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso con titolo abilitativo gratuito. Potrà essere aumentata la Sc delle unità immobiliari esistenti adibite ad abitazione fino al raggiungimento della superficie massima ammessa nel territorio rurale pari a mq. 350; per la ricostruzione si applicano le disposizioni del precedente art. 30 ove compatibili.

2. Qualora la ricostruzione di cui sopra non possa avvenire su area contigua e della medesima proprietà, essa è sempre consentita, mediante intervento diretto con titolo abilitativo gratuito, alle medesime condizioni di cui al precedente comma 1, purché il nuovo insediamento rurale sia insediato su un'area con una estensione minima non inferiore a 3 Ha, comunque classificata nel territorio rurale, ad eccezione delle aree di valore naturale e ambientale (AVA). Il nuovo insediamento viene identificato in sede di rilascio del titolo abilitativo. La tipologia dei fabbricati rurali da ricostruire potrà essere quella più funzionale all'attività dell'azienda.

3. Qualora il proprietario non disponga di un'area d'estensione riconducibile a 3 Ha, i soli edifici residenziali in ragione della stessa potenzialità edificatoria possono essere ricostruiti all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti (AN) o da riqualificare (AR) oppure nel territorio rurale in tutti gli ambiti con esclusione delle aree di valore naturale e ambientale (AVA), così come individuati dal PSC, previo inserimento nel POC o a mezzo variante del POC; in questa ipotesi il POC potrà definire gli accordi tra comune e privati per il trasferimento dei suddetti diritti edificatori, coi criteri di cui al precedente art. 3.

4. La ricostruzione di edifici non funzionali all'agricoltura, ubicati in ambiti rurali, che debbano essere demoliti nelle ipotesi di cui al precedente comma 1, può avvenire solo all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti (AN), da riqualificare (AR) oppure nel territorio rurale in tutti gli ambiti con esclusione delle aree di valore naturale e ambientale (AVA), previo inserimento nel POC e stipula di formali accordi tra comune e privati interessati. In questa ipotesi la Sc riedificabile non potrà essere superiore a quella da demolire o dichiarata incompatibile.

5. La ricostruzione di edifici in territorio rurale deve avvenire secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali tipici dell'area culturale di Concordia.

6. La ricostruzione di edifici ubicati in territorio urbano o urbanizzabile, che debbano essere demoliti nelle stesse ipotesi di cui al precedente comma 1, può avvenire all'interno di aree del territorio urbano o urbanizzabile della medesima proprietà, con Sc identica a quella da demolire o dichiarata incompatibile e con le procedure, i criteri, i parametri urbanistici ed edilizi prescritti per il specifico ambito di nuovo insediamento.

7. Sono sempre fatti salvi eventuali vincoli ambientali, paesaggistici e di tipo conservativo oltre alle limitazioni e prescrizioni di cui al D.Lgs. n°42/2004; in particolare sono vietate nuove costruzioni nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua" di cui all'art.17 del P.T.C.P. commi 1) e 2), ad esclusione di quanto previsto al comma 3) del medesimo articolo; sono pure vietate nuove costruzioni nelle zone individuate come "invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d'acqua" di cui all'art.18 del P.T.C.P. così come nelle aree di valore naturale e ambientale (AVA) come individuate

dal PSC.

8. Ai fini della ricostruzione degli edifici da demolire o dichiarati incompatibili ai sensi del precedente comma 1 si applicano sempre le disposizioni del RU inerenti l'adeguata presenza ed efficienza di dotazioni infrastrutturali.

9. I proprietari che, a seguito di convenzione, abbiano ceduto all'ente che realizza l'opera stradale, ferroviaria o idraulica la proprietà di edifici residenziali, il cui uso abitativo divenga oggettivamente incompatibile con l'opera stessa, possono costruire un nuovo edificio ad uso residenziale secondo quanto previsto ai precedenti commi, fermo restando che i relativi titoli abilitativi sono soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione secondo la normativa vigente. Gli edifici acquisiti dall'ente non possono essere destinati a funzione abitativa.

10. La ricollocazione degli edifici residenziali dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie ed idrauliche va sottoposta, prima dell'approvazione, alla verifica anche dei seguenti aspetti ambientali:

- rispetto delle distanze dalle sorgenti di campi elettromagnetici, (linee elettriche, stazioni radio base, impianti per la trasmissione radio televisiva, ecc.) secondo la vigente normativa nazionale e regionale;
- nei casi in cui la ricollocazione degli edifici venga prevista in prossimità di importanti infrastrutture di trasporto (strade) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, occorrerà un preventivo studio sul clima acustico del sito.
- relativamente agli scarichi idrici, si dovrà prevedere prioritariamente il collettamento alla più vicina pubblica fognatura dotata di impianto di depurazione; secondariamente qualora il corpo ricettore sia ritenuto idoneo a ricevere scarichi idrici, occorrerà prevedere adeguati trattamenti in loco, nel rispetto del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m; in alternativa, potranno essere adottati sistemi di trattamento diversi purché ne sia dimostrata l'efficacia e la rispondenza alle norme ambientali vigenti;
- qualora siano consentite destinazioni d'uso annesse a quelle residenziali, quali ad es. "laboratori per arti e mestieri", queste non dovranno di fatto essere causa di rilevanti emissioni in atmosfera, di generazione di rumore e vibrazioni e di intenso traffico veicolare.

#### **Art. 44 - Prescrizioni particolari per interventi su edifici non sottoposti a vincoli conservativi nel territorio rurale**

1. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, inclusi gli interventi sui fabbricati che hanno conservato la funzione agricola, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari, che sono finalizzate alla tutela dei caratteri tipologici-ambientali caratterizzanti l'area territoriale interessata. Dovrà pertanto essere riservata particolare attenzione ai seguenti criteri di tutela:

2. Strutture portanti verticali: dovranno essere conservate nella loro posizione e dimensione originaria tutte le murature che concorrono alla caratterizzazione del tipo edilizio, limitando il più possibile nuove aperture. Nel caso di esistenza di particolari tecniche costruttive, si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione.

3. Strutture portanti orizzontali: travi e solai lignei esistenti e fatiscenti dovranno essere sostituiti con analoghi tipi mantenendo lo stesso materiale e struttura. Non è consentito l'adeguamento dell'altezza per le stalle caratterizzate da pilastri con colonne e voltini. Sarà possibile realizzare le strutture portanti orizzontali con materiali diversi dall'originario, purché compatibili con la struttura architettonica dell'edificio. La realizzazione di nuovi solai precedentemente non esistenti, potrà essere effettuata con strutture diverse dal legno.

4. Archi e volte: dovranno essere mantenuti e consolidati; nel caso di volte originariamente intonacate e in condizioni tali da non consentire un consolidamento tecnico compatibile, si potrà ricorrere a strutture in latero-cemento, ferro, cemento che garantiscano tuttavia il risultato estetico finale originario.

5. Scale: i consolidamenti, il ripristino e le sostituzioni avverranno nel rispetto dell'impianto morfologico della struttura originaria. Gli elementi caratteristici, quali gradini in cotto, marmo e pietra, ringhiere in ferro o legno di pregio, rampe a volta o costruite con particolari tecniche, dovranno essere conservate consolidate e ripristinate, fatto salvo quanto indicato nel paragrafo precedente "archi e volte".

6. Porticati e pensiline: E' consentito ricavare elementi porticati solo nei casi di ristrutturazione edilizia che non contrastino con le tipologie e l'aspetto degli edifici. In caso di intervento sull'esistente i pilastri saranno in muratura ed è consentita l'anima in c.a.; le travi saranno in legno, il manto di copertura in coppi. Anche le pensiline saranno ammesse solo se inserite in modo coerente con il fabbricato esistente.

7. Elementi tipologici caratteristici: gli androni passanti che costituiscono elemento della tipologia, dovranno essere conservati. Per le stalle, modifiche funzionali derivanti dal recupero ad altri usi, dovranno consentire la leggibilità dell'assetto originario degli ambienti.

8. Ascensori e montacarichi: nel caso in cui si renda necessaria l'installazione di tali apparecchiature, le stesse dovranno essere collocate in modo da non compromettere stabilmente l'impianto tipologico caratteristico dell'edificio e comunque all'interno del fabbricato.

9. Coperture: sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie. Dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi caratteristici di coronamento quali camini, altane, abbaini. Eventuali nuovi elementi necessari per la funzionalità dell'uso dovranno adeguarsi ai tipi già esistenti e comunque a quelli tradizionalmente usati nella zona. E' prescritto l'uso del coppo a canale in laterizio per il manto di copertura.

10. Dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati i cornicioni esistenti. Nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere ripresa la tipologia originaria. Canali pluviali saranno in lamiera verniciata o rame di sezione circolare. Non sono ammessi corpi tecnici che emergono al di sopra della falda di copertura. Eventuali nuove aperture in falda quali i lucernari, potranno essere autorizzate solo nella dimensione minima, in numero ridotto. Non sono ammessi terrazzi in falda.

11. Paramenti esterni ed intonaci: i paramenti esterni dovranno essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale. I paramenti faccia a vista originari dovranno essere conservati e ripristinati. Non è consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente a vista. Gli intonaci e le colorazioni a calce sono preferibili a quelli di malta cementizia in quanto meglio compatibili con le vecchie murature in laterizio e con la pittura a calce. Persiane, scuri, portelloni, portoni ecc, elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati; è consentita la sostituzione solo in caso di struttura non recuperabile e riproponendo la stessa struttura e materiale. Non sono consentiti gli infissi in alluminio anodizzato chiaro, in PVC ecc e gli avvolgibili.

12. Aperture: le dimensioni delle finestre, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali tradizionali. Le nuove aperture saranno disposte con partiture simmetriche, allineate per piano, con le dimensioni di quelle esistenti e avranno scuri in legno ad ante dello stesso materiale e struttura di quelli esistenti. Le finestre avranno bancali in cotto o in pietra naturale.

13. Aperture di accesso: le grandi aperture di accesso all'organismo edilizio dovranno essere

compatibili con la tipologia edilizia.

14. Elementi in ferro: elementi in ferro quali inferriate, ringhiere, cancelli, recinzioni esistenti, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati con elementi simili. Nuovi elementi dovranno essere comunque a disegno semplice ispirati ai tipi tradizionali impiegati in zona.

15. Aree verdi: i parchi o residui di parchi ed ogni altro sistema vegetazionale, dovranno essere tutelati, valorizzati ed adeguatamente conservati.

16. Tinteggiature esterne: le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale. Sono escluse pitture di tipo sintetico con superficie lucida o a rilievo e al quarzo. I colori da utilizzare nei paramenti e serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente tradizionale.

17. Elementi decorativi vari: gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e valorizzati.

18. Balconi: è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di balcone aggettante.

## **CAPO 5 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE RISORSE AMBIENTALI**

### **Art. 45 - Generalità**

1. Il PSC, al Capo 3.4, "Disciplina del sistema Delle Dotazioni Territoriali", individua il sistema delle dotazioni territoriali. Tale sistema comprende:

- a) le infrastrutture per la mobilità di rilievo strutturale;
- b) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- c) le attrezzature e spazi collettivi;
- d) le dotazioni ecologiche e ambientali.

2. Tutte le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

3. Il presente RU definisce per ciascuna delle singole componenti del Sistema delle Dotazioni Territoriali le relative norme regolamentari e le potenzialità edificatorie eventualmente assegnate.

### INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

#### **Art. 46 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs 32/1998 e s.m., sono individuate dal POC (comma 14 art. 30 LR 20/2000) o da accordi coi privati ex art. 18 LR 20/2000 e dall'eventuale Piano comunale degli impianti di distribuzione carburanti ove predisposto.

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

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- e delle norme di cui ai commi seguenti.

3. Localizzazione dei nuovi impianti: nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- a) nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato;
- b) negli Ambiti specializzati per attività produttive comunali (APC1, APC.2, APC.3 e APC.4) anche all'interno del territorio urbanizzato;
- c) nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade provinciali; (in questa fattispecie l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di mt. 50 dal limite della sede stradale).

4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle seguenti aree od elementi:

- a) aree di valore naturale e ambientale (AVA) art. 50 PSC
- b) zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 7 PSC)
- c) immobili sottoposti alle tutele di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.;
- d) siti di interesse archeologico (art. 20 PSC);

5. Parametri urbanistico-edilizi:

- a) UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- b) H max = 5,0 mt (ad eccezione delle pensiline);
- c) Sf min = 3.000 mq; Sf max = 10.000 mq (nei soli impianti di nuova realizzazione);
- d) SP min = 20% della SF (nei soli impianti di nuova realizzazione);
- e) Distanza minima degli edifici dalla sede stradale (con esclusione delle pensiline):
  - all'esterno del territorio urbanizzato = pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di mt 20;
  - all'interno del territorio urbanizzato = mt 10,00, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10,00 mt;
- f) distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: mt 3,00;
- g) D1: distanza minima di edifici e impianti fuori terra dai confini di proprietà: mt 10,00: sono sempre fatte salve specifiche disposizioni nazionali e regionali.

6. Destinazioni d'uso complementari compatibili: negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso urbane complementari:

- a) TC.1: attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32 e s.m. e i.;
- b) TC.5: attività espositive
- c) TC.6: artigianato di servizio e laboratori limitatamente a funzioni di servizio ai veicoli.

7. Per la realizzazione e la trasformazione di impianti di distribuzione carburanti (TSS.10), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, nei limiti e con le prescrizioni di cui alle previsioni contenute nel POC.

8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale: si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

9. Mitigazione degli impatti: in ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima

pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

10. Modalità di attuazione: la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto, secondo le previsioni attuative del POC o previa stipula di accordo coi privati ex art. 18 LR 20/2000, subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con l'Amministrazione comunale che disciplini anche la realizzazione delle opere di mitigazione.

11. Impianti preesistenti compatibili: gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbanizzato la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario, sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del POC. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme specifiche dell'ambito in cui ricadono.

12. Preventivamente alla rimozione di serbatoi interrati o parzialmente interrati presso le aree di stoccaggio, deposito e distribuzione carburanti, sia in uso che disattivati, dovrà essere effettuata una valutazione preliminare del rischio secondo i criteri indicati nell'allegato 1 della DGR n° 1562/2003 e, sulla base del desunto stato di contaminazione eventualmente presente (rischio basso, medio o alto), andrà predisposto apposito progetto esecutivo adottando la specifica procedura riportata nella suddetta delibera regionale.

13. Fatte salve le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per il ripristino ambientale dei siti contaminati previste dalla vigente normativa ambientale, il rilascio dei relativi titoli abilitativi resta subordinato alla certificazione dell'avvenuta bonifica. ”

#### INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

##### **Art. 47 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1. Per fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato al DM 29/05/2008, si intende lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità; come prescritto dall'art. 4 comma 1 lettera h) della Legge 22/02/2001 n. 36, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad usi che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

2. Per Distanza di prima approssimazione (Dpa), ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato al DM 29/05/2008, si intende, per le linee, la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto. Per le cabine è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisce i requisiti di cui sopra.

3. Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto il PSC individua, con apposite grafie, gli elettrodotti esistenti con tensione superiore a 15 kV.

4. Al contorno degli elettrodotti ad alta ed altissima tensione, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo a terna singola e l'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla. Per quanto riguarda le cabine primarie, non sono indicate fasce di attenzione attorno, in quanto, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo. Le fasce di rispetto rappresentate nella cartografia



di PSC sono puramente indicative: la loro effettiva dimensione deve essere determinata coi criteri di cui ai successivi commi.

5. Le “fasce di rispetto”, costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico devono derivare dall'applicazione del DM 29/05/2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” e dalla conseguente Delib. G.R. 21/07/2008 n. 1138

6. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito dalla legislazione vigente.

7. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi concernenti la realizzazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione, dovrà essere assicurato il rispetto dell'obiettivo di qualità ( $3\mu\text{T}$ ) definito dal DPCM 08.07.2003; ovvero che all'interno delle fasce di rispetto calcolate secondo la metodologia definita dal DM 29.05.2008, non sarà ammissibile alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata di persone oltre le 4 ore giornaliere.

8. L'ampiezza della distanza di prima approssimazione (DPA) e della fascia di rispetto dell'elettrodotto, dovrà essere calcolata dal proprietario/gestore delle linee elettriche con la metodologia indicata dal DM 29 maggio 2008 in riferimento all'obiettivo di qualità ( $3\mu\text{T}$ ) e comunicata dagli stessi alle autorità competenti.

9. Nelle more della formalizzazione delle fasce di rispetto da parte dei gestori degli impianti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, si applicano le indicazioni della Regione Emilia-Romagna di cui alla propria nota prot. n° 41570 del 18.02.2009 contenente alcuni esempi sull'estensione della DPA (distanza di prima approssimazione) relativa alle principali tipologie di linee elettriche presenti sul territorio regionale.

10. Nei singoli casi specifici, in cui il richiedente intenda costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla DPA, l'amministrazione comunale (in qualità di autorità competente) potrà chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea (al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica) previo parere e supporto tecnico di ARPA per valutarne la congruenza metodologica adottata.

11 La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

12. Le modifiche ai tracciati per la distribuzione dell'energia elettrica che intervengono successivamente all'approvazione del presente piano, determinano aggiornamento del PSC.

#### **Art. 47bis - Impianti fissi di telefonia mobile**

1. Si applicano le disposizioni della Legge 22/02/2001 n. 36 e della LR 31/10/2000 n. 30 e della Direttiva di cui alla Delib.G.R. 20/05/2001 n. 197 come modificata e integrata dalla Delib. G.R. 21/07/2008 n. 1138, oltre alle altre disposizioni sovraordinate vigenti.

2. In particolare è vietata la localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R 17 febbraio 2005, n. 6, nell'Oasi naturalistica Valdisole, nelle aree del parco

fluviale del Secchia e del Sabbioncello, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale di cui alla parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

#### **Art. 48 - Gasdotti e relative opere di prelievo**

1. Il PSC indica il tracciato dei gasdotti di rilievo strutturale, il RUE i rimanenti gasdotti e le relative opere di prelievo che interessano il territorio comunale. La cartografia riporta la posizione indicativa delle condotte; l'ubicazione precisa può essere richiesta agli Enti competenti.

2. Le servitù gravanti nei fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte (dagli 11 m. ai 20 m. per lato). Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24.11.84, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.1.1985.

3. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente all'ottenimento dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze, concordare i conseguenti interventi e, ove richiesto, ottenere i necessari provvedimenti autorizzativi o nulla-osta.

4. Per i gasdotti e le opere di prelievo di cui al comma 1 la normativa vigente disciplina gli usi e gli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto.

#### **INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 49 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria)**

1. Ai sensi di quanto previsto nelle norme del PSC e dall'art. A-23 dell'Allegato alla L.R. n°20/2000 per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, definibili anche come "opere di urbanizzazione primaria", si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- 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 ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- a) allacciamento alla rete di distribuzione idrica;

- b) 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 aggiuntivo previsto;
- c) spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti in numero adeguato in relazione agli abitanti o attività serviti;
- d) accessibilità ad una strada pubblica;
- f) allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- g) allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

4. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- a) secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- b) in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo (PUA), quando le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

5. Nel caso di interventi edilizi nel Territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- a) strada di accesso (anche non asfaltata);
- b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- c) rete di distribuzione dell'acqua;
- d) allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA.

#### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

##### **Art. 50 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria)**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. A livello di Ambito, si tratta inoltre di aree che concorrono al Sistema delle dotazione degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale, comprendendo in ciò anche le eventuali reti ecologiche urbane. Tale aree sono destinate a verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive, ricreative, culturali pubbliche e/o di uso pubblico.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi, definite anche come "opere di urbanizzazione secondaria", sono rappresentate quindi dalle aree e/o dagli edifici, ed eventuali relative loro aree di pertinenza, destinati ad attrezzature e spazi collettivi, quali in particolare (vedi anche art.70 PSC):

- a) le strutture scolastiche e le relative aree di pertinenza;
- b) gli edifici adibiti a strutture assistenziali, sociali e sanitarie con le relative aree di pertinenza;
- c) le strutture della pubblica amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile e le relative aree di pertinenza;
- d) gli edifici e le relative aree di pertinenza per attività culturali, associative e politiche;
- e) gli edifici e le strutture per il culto;
- f) gli spazi aperti a verde pubblico e le attrezzature per il tempo libero, la ricreazione, le attività sportive;
- g) gli impianti cimiteriali e le relative fasce di rispetto;
- h) i parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente con apposita

simbologia nelle tavole del PSC, insieme con le aree in progetto a ciò destinate, meglio individuate nel POC e nei piani attuativi (PUA), e quelle che verranno cedute al comune costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

4. Queste aree, salvo quelle per il culto, possono far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (privato oppure pubblico con cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

5. Usi ammissibili: nelle aree e nelle attrezzature collettive sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani:

- TSS.1: scuole dell'obbligo, asili, scuole materne
- TSS.2: istruzione superiore, di specializzazione, professionale
- TSS.3: attività socio sanitarie
- TSS.4: attività culturali
- TSS.5: attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili
- TSS.6: spazi a verde e relative attrezzature
- TSS.7: attività sportive e ricreative
- TSS.8: esercizio pubblico dei culti
- TSS.9: usi cimiteriali
- TSS.10: attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori per carburanti)
- TSS.11: attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari
- TD.2 e TD.3: attività amministrative e direzionali esclusivamente di tipo pubblico

6. Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

- TC.1: Attività commerciali al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto; negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA).

8. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO: manutenzione ordinaria;
- MS: manutenzione straordinaria;
- RRC: restauro e risanamento conservativo;
- RS: restauro scientifico;
- RE: ristrutturazione edilizia;
- RE/C: ristrutturazione edilizia conservativa;
- D: demolizione;
- CD: mutamento di destinazione d'uso;
- AU: opere di arredo urbano e di servizio.

9. Per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi è ammesso altresì il seguente intervento edilizio:

- NC: nuova costruzione;

10. parametri urbanistico-edilizi (sono fatte salve indicazioni più restrittive contenute nei commi successivi):

- a)  $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$ .
- b) Numero dei piani fuori terra  $\text{max} = 3$ ;  $H \text{ max m. } 10,50$
- c)  $Q = 40\%$ .
- d)  $SP_{\text{min}} = 30\%$
- e) alberature e arbusti: 1 albero/50 m<sup>2</sup> di Sf più 2 arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf.

#### Usi cimiteriali

11. Usi cimiteriali e relative aree di rispetto: le aree cimiteriali sono funzionali alla realizzazione ed all'ampliamento di impianti e sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

12. Le aree di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28, e dell'art.4 della L.R. 19/2004.

13. Stante il vincolo di inedificabilità assoluto, in tali aree è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti con le eccezioni di cui al successivo comma 14.

14. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di ambito, degli interventi previsti dalle Leggi suddette, fermo restando la possibilità di operare interventi di tipo: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), arredo urbano e di servizio (AU).

15. Sono altresì consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'Allegato alla LR 15/2013 (rispettivamente manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo) (Legge 01/08/2002 n. 166 art. 28)

16. L'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, può essere assentito nei termini sopra indicati previo parere dell'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio. (comma 2 art. 4 LR 19/2004) e previo verifica degli indici di edificabilità dell'ambito di appartenenza.

17. A specifica delle previsioni urbanistico-edilizie descritte nei precedenti comma, per gli impianti cimiteriali e le relative aree di rispetto valgono le seguenti norme con riguardo alle nuove costruzioni:

##### *Usi ammessi:*

attrezzature per la viabilità con esclusione dei distributori carburanti (TSS.10) e attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1) (limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale),

##### *Interventi ammessi:*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento funzionali agli impianti cimiteriali. E' ammessa altresì la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

##### *Parametri urbanistico-edilizi:*

$H \text{ max} = \text{mt. } 8,00$  (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore);

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

##### *Modalità di intervento:*

Intervento edilizio diretto.

### Are e strutture per l'istruzione

18. Nelle aree e strutture per l'istruzione valgono le seguenti disposizioni:

*Usi ammessi:*

- a) Scuole dell'obbligo, asili e scuole materne (TSS.1);
- b) Istruzione superiore, di specializzazione e professionale (TSS.2);

*Parametri urbanistico-edilizi:*

Uf max = 0,60 mq/mq.

Numero dei piani fuori terra max = 3; H max m.10,50

SP min.=; 30% della Sf meno la Q

alberature e arbusti: 1 albero/50 m<sup>2</sup> di Sf; 2 arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf.

*Modalità di intervento:*

Intervento diretto.

### Verde pubblico

19. Nelle aree adibite a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni:

*Usi ammessi:*

TSS.10: Attrezzature per la mobilità con esclusione dei distributori carburanti;

TSS.6: spazi a verde e relative attrezzature;

TSS.4: Attività culturali;

TSS.7: Attività sportive e ricreative;

TSS.5.1: Attività di spettacolo con limitati effetti sul contesto urbano;

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

TC.1 - Attività commerciali al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

*Parametri urbanistico-edilizi:*

Uf max = 0,10 mq/mq.

SP =80%

alberi e arbusti : 1 albero/50 m<sup>2</sup> di Sf; 2 arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf.

*Modalità di intervento:*

Intervento diretto

### Attrezzature sportive o ricreative

20. Nelle aree per attrezzature sportive o ricreative valgono le seguenti disposizioni:

*Usi ammessi:*

TSS.6: spazi a verde e relative attrezzature;

TSS.4: Attività culturali;

PM.4: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile;

TSS.5: Attività di spettacolo, teatri, cinema e simili;

TSS.7: Attività sportive e ricreative

TC.1: attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;

Sono altresì ammesse entro le funzioni su elencate superfici da destinare ad uso di ristoro purché aventi carattere complementare (Sc max 30% della Sc complessiva ammessa).

*Parametri urbanistico-edilizi:*

Uf max = 0,10 mq/mq.

Numero dei piani fuori terra max = 2

SP =70%

alberi e arbusti : 1 albero/50 m2 di Sf; 2 arbusti/50 m2 di Sf.

*Modalità di intervento:*

Intervento diretto.

### Parcheggi pubblici

21. Nelle aree adibite a parcheggi pubblici valgono le seguenti disposizioni:

*Usi ammessi:*

TSS.10: Attrezzature per la mobilità;

PM.4: Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

TC.1: Attività commerciali al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

*Parametri urbanistico-edilizi:*

SP (superficie permeabile) min. 40% per i parcheggi a raso;

In caso di parcheggi realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in ragione di 1 albero/3 posti auto.

*Modalità di intervento:*

Intervento diretto.

22. Gli eventuali parcheggi ricadenti in aree ed elementi di valore naturalistico e paesaggistico devono essere realizzati con fondo permeabile.

23. Le indicazioni contenute nella cartografia di RUE o di PSC relativa a categorie specifiche di attrezzature e spazi pubblici di cui al precedente comma 2, sono da considerarsi orientative: ossia è sempre possibile prevedere categorie differenti rispetto quelle indicate, purché rientranti nelle fattispecie del citato comma 2, senza che ciò debba comportare variante alle previsioni della pianificazione urbanistica, e nel rispetto delle quote minime di cui al comma 3 art. A-24 della LR 20/2000.

24. Per tutte le fattispecie descritte nel presente articolo, nei casi previsti dalla vigente legislazione, le previsioni edilizio-urbanistiche potranno essere superate mediante delibera del Consiglio Comunale d'approvazione del Permesso di costruire in deroga relativo al progetto dell'opera pubblica (ai sensi art. 20 LR 15/2013).

25. Sulle aree che ricadono nelle tutele di cui al Titolo 2 del PSC (tutele delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico culturali e antropiche del territorio) sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

## **Art. 51 - Attuazione**

1. Le dotazioni territoriali previste dal PSC possono essere attuate:

a) direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione e/o esproprio come regolato dalla L.R. 19/12/2002 n°37, dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;

b) attraverso il POC, entro gli Ambiti consolidati (AC), qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti negli ambiti sopra citati.

- c) attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (AN), gli Ambiti di riqualificazione urbana (AR), sulla base delle indicazioni del PSC; secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
- d) direttamente dal soggetto privato attuatore degli interventi edilizi volti alla trasformazione del territorio urbanizzato dei "Centri storici" (CS), degli Ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.W), degli Ambiti specializzati per attività produttive comunali (APC) e degli Ambiti del Territorio rurale (AVA, ARP, APA, AAP).

## **Art. 52 - Parcheggi**

1. Parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento o di urbanizzazione primaria (P1): vedasi definizione di cui alla lettera q) art. 1.2 Allegato Uno al RU (Definizioni, categorie di intervento, usi); ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

2. Parcheggi pubblici di interesse generale di urbanizzazione secondaria (P2) rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi: vedasi definizione di cui alla lettera r) art. 1.2 Allegato Uno al RU (Definizioni, categorie di intervento, usi); ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dagli altri ambiti per servizi pubblici.

3. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

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

5. I parcheggi privati di pertinenza di cui all'art. 41sexies della Legge n. 1150/1942 come modificato dal comma 9 art. 12 Legge 28/11/2005 n. 246, costruiti o comunque realizzati successivamente all'entrata in vigore della suddetta L. 246/2005, non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

6. I parcheggi privati di pertinenza di cui all'art. 9 della Legge 24/03/1989 n. 122, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

7. I parcheggi privati di pertinenza (P3) e privati di pertinenza di uso comune (P4) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 mt., salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

8. Parcheggi privati non pertinenziali (P5): vedasi definizione di cui alla lettera u) art. 1.2 Allegato Uno al RU (Definizioni, categorie di intervento, usi).



### **Art. 53 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali. Criteri generali**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC), Ristrutturazione urbanistica (RU), nonché negli interventi di mutamento di destinazione d'uso (CD) qualora comportino un aumento di carico urbanistico (CU), devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella riportata all'art.54, che fa parte integrante del presente RU.

2. Negli interventi che prevedono ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Sc aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

3. Nel caso di intervento di Ristrutturazione edilizia (RE) (anche nel caso in cui l'intervento comporti la demolizione e ricostruzione fedele), di Ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), Restauro e risanamento conservativo (RRC), Ripristino tipologico (RT) e Restauro scientifico (RS) e di mutamento di destinazione d'uso (CD) di un'unità immobiliare, ove vi sia sempre anche incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene, calcolata sulla differenza fra l'uso di progetto e quello esistente.

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

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

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

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

8. Le quantità prescritte nella tabella che segue non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria (Sa), ai sensi della definizione assunta dal RE, trattandosi di posti auto obbligatori per legge.

9. Le dotazioni a parcheggi per le funzioni non riportate in tabella sono ricavabili per analogia.

10. Abrogato.

### **Art. 54 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pertinenziali**

1. Le quantità di cui alla tabella seguente sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RU; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti. Per la corretta applicazione delle dotazioni contenute nella seguente Tabella, devono essere integralmente applicati i criteri prescrittivi generali di cui all'art. 56 del RE. Dove è richiesta, la dotazione di parcheggi P4 è da intendersi come percentuale dei parcheggi P3 complessivamente prescritti e non come quota aggiuntiva.

FUNZIONI (USI)		POSTI AUTO PRIVATI Intervento diretto o preventivo
<b>Funzioni residenziali (R)</b>		
R.1	Abitazioni residenziali	1,5 p.a./alloggio e comunque 1 p.a./50 mq Sc o frazione. Nel caso di NC almeno 1 p.a. deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.
R.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	1 p.a./40 mq Sc
<b>Funzioni ricettive, alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (S)</b>		
S.1 e S.2	Attività ricettive di tipo alberghiero +ostelli	1 p.a./40 mq Sc
<b>Funzioni terziarie, commerciali e artigianali (TC)</b>		
TC.1	Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi	
TC.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	1 p.a./50 mq Sc o frazione
TC.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	vedasi Tabella seguente
TC.1.3	Pubblici esercizi	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TC.2	Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni	
TC.2.1	Medio-grandi strutture di vendita	vedasi Tabella seguente
TC.2.2	Grandi strutture di vendita	vedasi Tabella seguente
TC.3	Attività commerciali all'ingrosso	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
TC.4	Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore	vedasi Tabella e note seguenti
TC.5	Attività espositive	1 p.a./ 25 mq Sc o frazione
TC.6	Artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri	
TC.6.1	Artigianato e laboratori compatibili con la residenza	1 p.a./50 mq Sc o frazione
TC.6.2	Artigianato e laboratori non compatibili con la residenza	1 p.a./40 mq Sc o frazione
TC.7	Magazzini e locali di deposito	1 p.a./50 mq Sc o frazione
<b>Funzioni terziarie e direzionali (TD)</b>		
TD.1	Uffici e studi privati	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TD.2	Attività amministrative e direzionali a forte concorso di pubblico	1 p.a./ 25 mq Sc o frazione
TD.3	Attività amministrative e direzionali a minore concorso di pubblico	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
<b>Funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS)</b>		
TSS.1	Scuole dell'obbligo, asili, scuole materne	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.2	Istruzione superiore, di specializzazione e professionale	1 p.a./ 50 mq Sc o frazione
TSS.3	Attività socio sanitarie	1 p.a./ 25 mq Sc o frazione
TSS.4	Attività culturali	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.5	Attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili	
TSS.5.1	Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	La dotazione più elevata fra le seguenti: 1 p.a./12 mq Sc; 1 p.a./3 posti capienza autorizzata;
TSS.5.2	Attività di spettacolo non rientranti nell'uso TSS.5.1	1 p.a./100 mq Sf
TSS.6	Spazi a verde e relative attrezzature	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.7	Attività sportive e ricreative	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione

TSS.8	Esercizio pubblico dei culti	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.9	Usi cimiteriali	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.10	Attrezzature per la mobilità	non richiesti
TSS.11	Attrezzature tecniche, tecnologiche, particolari	non richiesti
<b>Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili (PM)</b>		
PM.1	Opifici, attività industriali e artigianali manifatturiere	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.2	Meccatronica agricola	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.3	Deposito e stoccaggio di merci	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.4	Attrezzature e impianti fissi di telefonia	non richiesto
<b>Usi rurali (FR)</b>		
FR.1	Residenza rurale	1,5 p.a./alloggio e comunque 1 p.a./50 mq Sc o frazione. Nel caso di NC almeno 1 p.a. deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.
Altri usi agricoli aziendali e interaziendali		1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
FR.15	Agriturismo	1 p.a./40 mq Sc

#### **Art. 55 - Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali**

	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
Esercizi commerciali con SV	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
- fino a 400 m <sup>2</sup> .	30 m <sup>2</sup> .di SV	40 m <sup>2</sup> di SV
- da 400 a 800 m <sup>2</sup> .	18 m <sup>2</sup> di SV	25 m <sup>2</sup> di SV
- da 800 a 1500 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup> .di SV	20 m <sup>2</sup> di SV
- oltre 1500 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup> .di SV	16 m <sup>2</sup> di SV

1. La dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali di un esercizio commerciale viene determinata in funzione della Superficie di vendita e calcolata progressivamente per classi di superficie.

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

#### **Art. 56 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC) e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2);
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree per ogni 100 mq di Sc interessata dagli interventi di Nuova Costruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Sc preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di recupero);

**3. Negli interventi edilizi diretti** o nei PUA (non programmati nel POC, ossia richiesti dagli interessati agli interventi) si applicano i seguenti parametri:

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi

(residenza R.1; residenza collettiva: collegi, convitti, conventi R3; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi TC.1; attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.1; uffici e studi privati TD.1; attività amministrativa e direzionale a minore concorso di pubblico TD.3; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza TC.6.1):

aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 10 mq./100 mq. di Sc; per l'uso residenza (R.1) deve essere comunque garantito 1 p.a./alloggio se di dimensione superiore a mq 70 di Sc;

b) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili

(attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero S.1; ostelli e strutture all'aperto S.2; attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni TC.2; attività commerciali all'ingrosso TC.3; centri commerciali d'attrazione di livello inferiore TC.4; attività espositive TC.5; artigianato di servizio e laboratori non compatibili con la residenza TC.6.2; magazzini e locali di deposito (TC.7); attività amministrativa e direzionale a forte concorso di pubblico TD.2, attività di spettacolo con effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.2; attività socio-sanitarie TSS.3; agriturismo FR.15):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 40 mq./100 mq. di Sc;

- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 60 mq./100 mq. di Sc.

c) Per gli usi di tipo produttivo

(opifici attività industriali e artigianali manifatturiere PM.1; meccatronica agricola PM.2; depositi e stoccaggi di merci PM.3; attrezzature per la mobilità limitatamente ai distributori di carburante TSS.10):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 15 mq./100 mq. di Sc;

d) Per altri usi quali:

funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS) e funzioni rurali (FR) non è richiesta cessione di aree, ad eccezione dei casi precedentemente indicati o quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 40 mq./100 mq. di Sc;

- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 60 mq./100 mq. di Sc.

**4. Nei Piani Urbanistici Attuativi** (programmati nel POC):

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi

(residenza R.1; residenza collettiva: collegi, convitti, conventi R3; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi TC.1; attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.1; uffici e studi privati TD.1; attività amministrativa e direzionale a minore concorso di pubblico TD.3; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza TC.6.1; abitazioni rurali FR.1 se espressamente richiesti dal Comune):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 20 mq./100 mq. di Sc; per l'uso residenza R.1 deve essere comunque garantito 1 p.a./Alloggio se di dimensione superiore a mq 38 di Sc;

- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 40 mq./100 mq. di Sc,

b) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili

(attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero S.1; ostelli e strutture all'aperto S.2; attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni TC.2; attività commerciali all'ingrosso TC.3; centri commerciali d'attrazione di livello inferiore TC.4; attività espositive TC.5; artigianato

di servizio e laboratori non compatibili con la residenza TC.6.2; magazzini e locali di deposito (TC.7); attività amministrativa e direzionale a forte concorso di pubblico TD.2, attività di spettacolo con effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.2; attività socio-sanitarie TSS.3; agriturismo FR.15:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =60 mq./100 mq. di Sc.

c) Per gli usi di tipo produttivo

(opifici attività industriali e artigianali manifatturiere PM.1; meccatronica agricola PM.2; depositi e stoccaggi di merci PM.3; attrezzature per la mobilità limitatamente ai distributori di carburante TSS.10):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =5% della St;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =10% della St;

d) Per altri usi

funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS) non è richiesta cessione di aree, ad eccezione dei casi precedentemente indicati o quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi e per funzioni rurali FR.10 e FR.13 la cessione è pari a:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =60 mq./100 mq. di Sc.

**5. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso - (CD)**

E' richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con parola SI) nella seguente Tabella:

DA \ A	R.1, R.3, TC.1, TSS.5.1, TD.1, TD.3, TC.6.1	S.1, S.2, TC.2, TC.3, TC.4, TC.5, TC.6.2, TC.7, TD.2, TSS.5.2, TSS.3, FR.15	PM.1, PM.2, PM.3 e TSS.10 solo distributori carburanti
R.1, R.3, TC.1, TSS.5.1, TD.1, TD.3, TC.6.1	NO	SI	NO
S.1, S.2, TC.2, TC.3, TC.4, TC.5, TC.6.2, TC.7, TD.2, TSS.5.2, TSS.3, FR.15	NO	NO	NO
PM.1, PM.2, PM.3 e TSS.10 solo distributori carburanti	SI	SI	NO
FR.1, FR.2,FR.3, FR.4, FR.5, FR.6, FR.7,FR.8, FR.9, FR.11, FR.12	SI	SI	SI

6. Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

7. Qualora in un piano urbanistico attuativo (PUA) siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere previsti interventi edilizi (compreso il di Cambio di destinazione d'uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale

quota massima se non previa variante al PUA che reperisca gli standards richiesti per la nuova destinazione d'uso.

8. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti.

9. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi (U) in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.

10. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente Capo "Attrezzature e spazi collettivi".

11. L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito urbanistico in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

### Art. 57 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pubblici (P1+P2)

1. Le quantità della seguente tabella sono dotazioni minime del presente RU; dovrà comunque essere rispettate ogni disposizioni specifica prevista da norme regionali o nazionali vigenti.

FUNZIONI (USI)		POSTI AUTO PUBBLICI			
		P1		P2	
		Intervento diretto NC/AM	Piano Urbanistico Attuativo PUA(POC)	Intervento diretto NC/AM	Piano Urbanistico Attuativo PUA(POC)
<b>Funzioni residenziali (R)</b>					
R.1	Residenza	10mq/100 mq di Sc e comunque 1p.a./allog. di Sc>mq70	10mq/100 mq di Sc e comunque 1p.a./allog. di Sc>mq38	non previsto	10 mq/100 mq di Sc
R.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10 mq/100 mq di Sc
<b>Funzioni ricettive, alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo</b>					
S.1 - S.2	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero; ostelli e strutture all'aperto	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
<b>Funzioni terziarie, commerciali e artigianali</b>					
TC.1	Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi				
TC.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc		non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.1.3	Pubblici esercizi	40mq/100 mq di Sc		non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.2	Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni				
TC.2.1	Medio-grandi strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.2.2	Grandi strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto

TC.3	Attività commerciali all'ingrosso	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.4	Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.5	Attività espositive	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.6	Artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri				
TC.6.1	Artigianato e laboratori compatibili con la residenza	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.6.2	Artigianato e laboratori non compatibili con la residenza	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.7	Magazzini e locali di deposito	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	
Funzioni terziarie e direzionali					
TD.1	Uffici e studi privati	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TD.2	Attività amministrative e direzionali a forte concorso di pubblico	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TD.3	Attività amministrative e direzionali a minore concorso di pubblico	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
Funzioni terziarie di servizio e sociali					
TSS.1	Scuole dell'obbligo, asili, scuole materne	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.2	Istruzione superiore, di specializzazione e professionale	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.3	Attività socio sanitarie	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.4	Attività culturali	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.5	Attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili				
TSS.5.1	Attività di spettacolo con limitati effetto di disturbo sul contesto urbano	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TSS.5.2	Attività di spettacolo non rientranti nell'uso TSS.5.1	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TSS.6	Spazi a verde e relative attrezzature	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
TSS.7	Attività sportive e ricreative	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.8	Esercizio pubblico dei culti	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.9	Usi cimiteriali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
TSS.10	Attrezzature per la mobilità	10mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
TSS.11	Attrezzature tecniche, tecnologiche, particolari	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto

Funzioni produttive, manifatturiere ed assimilabili					
PM.1	Opifici, attività industriali e artigianali manifatturiere	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.2	Meccatronica agricola	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.3	Deposito e stoccaggio di merci	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.4	Attrezzature e impianti fissi di telefonia	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
Usi rurali					
FR.1	Residenza rurale	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.2	Usi agricoli aziendali e interaziendali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.3 - FR.4 - FR.6	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale/interaziendale	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.7 - FR.8 - FR.9	Allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.10	Attività di prima lavoraz. conservaz. e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.11	Serre fisse	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.12 - FR.14	Spacci e punti vendita, strutture a servizio della meccanizzazione agricola	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.15	Agriturismo	40mq/100 mq di SC	40mq/100 mq di SC	non previsto	non previsto

#### **Art. 58 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m. e comunque garantendo 1 albero/3 p.a.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2,25, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa versare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

3. I parcheggi pubblici (P1/P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.

4. Le aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree



possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

5. Non sono computabili come aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 1,50 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere.

6. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

7. Qualora il PSC o il POC prevedano una utilizzazione delle aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

8. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile dello SUE.

9. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC o il POC possono definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RU o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

10. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

11. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

12. In particolari situazioni specie in relazione e onerosità di gestione e manutenzione, oppure all'interno degli ambiti del territorio rurale, oppure in tutti i casi in cui non si ravvisano preponderanti esigenze pubbliche, in luogo della cessione delle aree per parcheggi pubblici, il Comune può richiedere la monetizzazione delle stesse.

#### **Art. 59 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere, a chi

ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) devono essere evidenziati i casi in cui la realizzazione delle dotazioni territoriali è essenziale per l'ambito interessato, onde non costituire peggioramento delle condizioni di vivibilità;
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma alla Giunta Comunale che può delegare il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;
- e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.

2. Di norma negli interventi edilizi diretti, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere la monetizzazione quando l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente ad un posto auto;

Al di sopra di tale soglia minima negli interventi edilizi diretti la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere la monetizzazione nel rispetto dei seguenti criteri:

- Nei centri storici (CS), negli ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.W) e negli ambiti specializzati per attività produttive (APC.1 e APC.2), negli interventi diretti non programmati dal POC, in luogo della cessione delle aree è applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
- La monetizzazione non va applicata, salvo valutazioni particolari di spettanza della Giunta Comunale, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3. In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può ammettere la monetizzazione nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

4. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

## **CAPO 6 - DOTAZIONI ECOLOGICHE E RISORSE AMBIENTALI**

### **Art. 60 - Dotazioni ecologiche e ambientali (VEDI PSC)**

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali, di cui alle norme del PSC, art. 73, sono costituite "dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità insediativa dell'ambiente urbano, mitigandone e/o compensandone gli impatti negativi".

2. Il PSC individua gli spazi, anche di proprietà privata, destinati a dotazioni ecologiche all'interno del Territorio Urbanizzato del Territorio Urbanizzabile e del Territorio rurale, non suscettibili all'edificazione in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

3. Nelle aree classificate per dotazioni ecologiche e ambientali, in attesa della definizione di specifici accordi, è sempre consentito:

- a) il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (ammettendo la sistemazione di piazzali, percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.) e di attività produttive;
- b) interventi di riqualificazione ambientale che prevedano, interventi di recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, ristrutturazione edilizia RE, ristrutturazione edilizia conservativa RE/C, restauro e risanamento conservativo RRC, ripristino tipologico RT e restauro scientifico RS), secondo la specifica disciplina d'Ambito.

4. Nelle aree ECO, comprese entro ambiti sottoposti ad attuazione previo POC il Comune può assegnare diritti edificatori calcolati anche in base alle superfici delle suddette aree, pur non potendosi realizzare le suddette quantità edificatorie sulle aree stesse

5. Nelle aree ECO, ricomprese entro gli ambiti consolidati AC, ambiti specializzati per attività produttive esistenti APC.1 e APC.2 si applicano i parametri e gli indici edificatori dei rispettivi ambiti, pur non potendosi realizzare le quantità edificatorie sulle aree stesse. I relativi diritti edificatori possono essere trasferiti in aree contigue, oppure in altri ambiti tramite POC, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni di PSC.

10. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate, secondo quanto previsto nel vigente Regolamento comunale del verde ove formato.

2. Tutte le prescrizioni di cui al precedente comma 1 dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle nuove infrastrutture in base ad un apposito Progetto di Mitigazione Ambientale collegato al progetto dell'infrastruttura. La realizzazione di tali opere dovrà essere contestuale alla realizzazione degli interventi infrastrutturali cui sono collegate.

3. All'interno delle fasce sopradescritte potranno essere realizzate piste ciclo-pedonali con i requisiti descritti nel presente RUE.

### **Art. 61 - Pericolosità idraulica locale**

1. Aree ad elevata pericolosità idraulica (art. 10 PSC) (aree arginali e golene vecchie): si tratta di quelle aree che in caso di rotta o di tracimazione del Secchia vengono investite dalle acque con la loro maggiore energia, ma che non tendono ad essere allagate in maniera permanente in quanto i gradienti idraulici mediamente più alti indirizzano il deflusso delle acque verso le valli. Il fattore di pericolo principale è quindi legato all'energia delle acque e alla loro volumetria (per la vicinanza con il fiume). La progettazione di eventuali interventi urbanistici deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati vanno preferibilmente evitati o quantomeno devono essere provvisti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose

o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.

2. Aree depresse ad elevata e media criticità idraulica (art. 11 PSC) (valli): si tratta delle aree a maggiore pericolosità locale in quanto sono le aree depresse verso le quali si dirigono le acque e ivi tendono a ristagnare per più tempo. La presenza di un substrato relativamente poco permeabile non favorisce lo smaltimento delle acque per infiltrazione al suolo. I bassi gradienti idraulici rallentano il deflusso superficiale delle acque. In queste aree gli eventuali interventi urbanistici devono essere progettati considerando la realizzazione di piani rialzati rispetto al p.c. evitando preferibilmente i vani interrati o seminterrati, o comunque prevedendo dei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili. La pianificazione dovrebbe inoltre indirizzarsi nella direzione di evitare la realizzazione di aree endoreiche o comunque depresse a drenaggio poco definito.

3. Dossi di pianura e coperture alluvionali (art. 13 PSC): si tratta delle aree a minore pericolosità idraulica locale. La loro collocazione a quote relativamente più alte fa sì che tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta. La morfologia stretta e allungata di tali unità fisiche di paesaggio favorisce il rifluimento relativamente rapido delle acque meteoriche. Per tali motivi la morfologia, ma soprattutto, la continuità dei dossi non devono essere alterati da interventi urbanistici, per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.

#### **Art. 62 - Pericolosità sismica locale**

1. Si applicano le prescrizioni dell'art. 18 del PSC

2. Valli: Sono le aree che presentano un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche più scadenti. L'adozione di fondazioni superficiali, appoggiate su terreni poco resistenti, può determinare cedimenti anche in edifici e manufatti realizzati secondo criteri antisismici. Vanno quindi prese in considerazione soluzioni fondali con appoggio medio-profondo per trasmettere i carichi a terreni più resistenti, previa verifica puntuale delle condizioni stratigrafiche e litotecniche del sottosuolo.

3. Dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali; alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie. Sono terreni relativamente più rigidi e che quindi ingenerano effetti sismici locali più contenuti. Gli interventi con fondazioni superficiali possono essere attuati, previa verifica puntuale.

#### **Art. 63 - Pericolosità geotecnica**

1. Valgono le indicazioni e prescrizioni contenute nella "Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC", da assumere quale parte integrante del RUE. Le indicazioni di cui ai commi seguenti hanno valore generale e devono essere verificate sulla base della suddetta relazione e attraverso accertamenti puntuali

2. Valli: Sono le aree che presentano un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche relativamente più scadenti. I valori di resistenza dipendono fortemente dal contenuto in acqua e quindi sono suscettibili di variare con il tempo a seconda delle stagioni e delle variazioni climatiche, passando da valori pessimi-scadenti fino a discreti per poi peggiorare di nuovo. Sebbene spesso la capacità portante rientra entro valori comunque accettabili, i valori dei cedimenti a lungo termine possono essere anche elevati a causa della maggiore compressibilità di tali sedimenti. L'alternarsi di stagioni piovose e stagioni molto secche può sottoporre i terreni di fondazione a cicli ripetuti di rigonfiamento e ritiro che si risolvono in variazioni di volume significative che sottopongono ciclicamente a sforzo le strutture portanti di edifici,

infrastrutture e manufatti in generale. In queste aree devono essere verificate soluzioni fondali con appoggio medio-profondo per trasmettere i carichi a terreni più resistenti e meno soggetti a modifiche fisico-climatiche.

3. Dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali; alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie. Si tratta di terreni relativamente più resistenti, che non richiedono solitamente l'adozione di particolari tecniche costruttive.

#### **Art. 64 - Acque sotterranee**

1. Macrounità Secchia e dossi di Pianura e aree arginali antiche: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata. In queste zone gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati, in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per i medesimi motivi è vietato l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, vanno evitati gli incrementi di superfici impermeabilizzate.

2. Coperture alluvionali: si tratta di quella aree mediamente vulnerabili in cui l'adozione di tecniche di subirrigazione va valutata caso per caso tenendo conto della stratigrafia e dell'idrostratigrafia locale.

3. Valli: si tratta di quelle aree a minore vulnerabilità in quanto caratterizzate da sedimenti superficiali a permeabilità relativamente più bassa.

#### **Art. 65 - Dossi di pianura**

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 13 del PSC

2. Per perseguire gli scopi di tutela e preservazione occorre tutelare le morfologie e la percezione paesaggistica di tali elementi lineari, non prevedendo trasformazioni e alterazioni della morfologia naturale ove tali conformazioni sono ancora leggibili.

## **TITOLO 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

---

### **Art. 66 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. Dalla data di adozione del RUE, l'utilizzazione completa della potenzialità edificatoria vigente, corrispondente ad un determinato lotto edilizio, esclude ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi finalizzati allo sfruttamento della potenzialità edificatoria sul lotto stesso, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.
2. Risultano comunque ammessi gli interventi di recupero dell'edilizia esistente ammessi dalle norme che disciplinano i singoli ambiti.
3. In caso di utilizzazione fondiaria parziale, calcolata utilizzando l'indice vigente, sarà comunque possibile raggiungere la potenzialità massima ammissibile prevista per un determinato ambito.
4. Qualora un lotto edilizio a destinazione omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionato dopo l'adozione del RUE allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili (superficie minima di intervento), il rapporto tra la Sc degli edifici esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono a quel determinato ambito. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico-edilizi.
5. Nel caso in cui l'area dovesse risultare costituita da superfici appartenenti a diversi ambiti, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici si dovrà tenere conto delle reali superfici di competenza di ciascun ambito.
6. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, abilitato, concesso o sanato in conformità alla legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

### **Art. 67 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa**

1. Negli interventi di nuova edificazione NC per gli usi residenziali (R.1) e residenza rurale (FR.1), la superficie accessoria Sa relativa a ciascuna unità immobiliare come definita nell'Allegato A del RE art. 1.1, non può essere inferiore al 30% della Su, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

## **TITOLO 4 - NORME PROCEDURALI**

---

### **Art. 68 - Piani Urbanistici Attuativo (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;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- 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. 2-bis.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. 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 LR 20/2000.

5. 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.

6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

### **Art. 69 - Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

1. Per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata, il proponente presenta al Responsabile dell'area gestione del territorio, la richiesta di intervento.

2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, la firma di tecnico abilitato e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio.

3. Gli interventi sono sottoposti al parere della C.Q. e sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure di cui alla L.R. n° 20/2000 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque

subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Art. 70 - Perimetro di comparti di attuazione contenuti e procedimento di approvazione dei PUA**

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica il PUA sono individuati e disciplinati dal P.O.C. ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000.

2. I contenuti, gli elementi costitutivi, i termini, le modalità attuative, e ogni altra disposizione inerente i PUA sono definiti dal POC ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000.

3. Ai fini del procedimento di approvazione dei PUA si applicano le disposizioni dell'art. 35 della LR 20/2000

#### **Art. 71 - Tutela dall'inquinamento acustico**

1. In sede di formazione dei piani urbanistici attuativi occorre garantire quanto segue:

- a) all'interno del perimetro dell'area di intervento debbono essere rispettati i limiti previsti della zonizzazione acustica sulla base della destinazione d'uso del territorio ("limite di zona" diurno e notturno);
- b) nelle zone limitrofe influenzate dai rumori prodotti all'interno del perimetro dell'area di intervento, dovranno essere rispettati i limiti previsti per tali zone dalla zonizzazione acustica; qualora le emissioni sonore previste all'interno dell'area di intervento portassero al superamento di dette limiti relativi alle aree circostanti, dovranno essere progettati ed attuati interventi od opere in grado di garantire la conformità a detti limiti;
- c) Qualora invece il limite di zona entro l'area di intervento risulti superato a causa di rumore proveniente da sorgenti sonore esterne a tale area e preesistenti, l'intervento stesso dovrà prevedere le adeguate opere di mitigazione acustica, idonee alla difesa antirumore dell'area di intervento, e conseguentemente al rispetto del limite di zona entro tale area.

2. In particolare si dovrà tenere conto delle due seguenti fondamentali categorie di attività umana e di destinazione d'uso del territorio o dei singoli immobili o parti di essi:

attività o destinazioni d'uso facenti parte dell'intervento o esterne ad esse, che rappresentano sorgenti sonore fisse o sorgenti sonore mobili, così come definite dai commi c) e d) dell'art. 2 della legge 26.10.1995 n. 447.

attività o destinazioni d'uso, interne all'area di intervento o esterne ad essa, ma che costituiscono potenziali ricettori dell'inquinamento acustico e che necessitano di misure di tutela (ospedali o assimilabili, scuole o assimilabili, aree di svago, verdi o di tutela ambientale, residenza, ecc).

3. La redazione dei piani urbanistici attuativi dovrà essere tale da assicurare la compatibilità fra le funzioni di cui al comma precedente e dovrà tenere conto della loro reciproca dislocazione, con specifica attenzione anche alle attività non ricadenti nel piano o nel progetto, ma interagenti con quelle in esso ricadenti. In caso di necessità occorrerà prevedere apposite opere di protezione, oppure specifiche forme di gestione che rendano compatibile la compresenza o la contiguità dei diversi tipi di funzioni, prevedendo, ad esempio, una regolazione degli orari di esercizio delle attività o limiti prestazionali, costruttivi o di altro genere.

4. La realizzazione dei provvedimenti, degli interventi o delle opere finalizzate al rispetto dei limiti relativi alla classificazione acustica del territorio (sia all'interno che all'esterno dell'area di intervento) è a carico dei soggetti che propongono i piani urbanistici attuativi.