

PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI TRAVO

RUPE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

NR

progettista
dott.arch. Filippo Albonetti

analisi geologiche
prof. Pier Luigi Vercesi

committente
Amministrazione Comunale Travo

sindaco
Lodovico Albasi

responsabile settore urbanistica
geom. Stefano Aramini

aprile 2014

NORME TECNICHE

Adozione: delibera di consiglio comunale N° 13 del 30/04/2013
Approvazione: delibera di consiglio comunale N° 15 del 07/04/2014

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	8
art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE)	8
art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	8
art. 3. Validità ed efficacia delle disposizioni del RUE	9
art. 4. Elaborati costitutivi	9
art. 5. Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	10
art. 6. Lettura delle simbologie grafiche.....	10
art. 7. Misure di salvaguardia e norme transitorie.....	11
art. 8. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	11
art. 9. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	12
art. 10. Costruzioni preesistenti e costruzioni in contrasto con il RUE.....	12
art. 11. Frazionamenti successivi	13
art. 12. Sanzioni	13
TITOLO II – DEFINIZIONI GENERALI	13
CAPO 1 - DEFINIZIONI DEGLI ORGANISMI EDILIZI	13
art. 13. Immobili e costruzioni.....	13
art. 14. Edificio, o fabbricato	14
art. 15. Impianto	14
art. 16. Infrastruttura.....	15
art. 17. Manufatti diversi	15
CAPO 2 - DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	15
art. 18. Definizioni, Indici e parametri urbanistici ed edilizi ai sensi del R.E.R n. 279 del 4/02/2010.....	15
CAPO 3 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI	26
art. 19. Indice di utilizzazione territoriale (IT) e utilizzazione fondiaria (IF)	26
art. 20. Determinazioni per il calcolo delle potenzialità edificatorie, degli indici e parametri edilizi – specificazioni su SA e SU.....	27
art. 21. specificazioni in merito ad altezze e quote dei fabbricati.....	27
art. 22. Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti	28
art. 23. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	29
CAPO 4 - USI DEL TERRITORIO.....	29
art. 24. Casistica degli usi del territorio.....	29

art. 25. Uso esistente.....	33
CAPO 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	33
art. 26. definizione degli interventi urbanistici ed edilizi	33
art. 27. articolazione degli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul territorio comunale.....	34
art. 28. Cambio d'uso (CD)	35
art. 29. Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR).....	36
CAPO 6 - DISCIPLINA DELLE DISTANZE	37
art. 30. Distanze: criteri di misura	37
art. 31. Distanze minime dai confini.....	37
art. 32. Distanza da un confine di proprietà	38
art. 33. Distanza dalle sedi stradali.....	38
art. 34. Distanza tra pareti di edifici (De)	39
art. 35. Deroghe alle distanze.....	40
TITOLO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI NON DISCIPLINATI DAL POC	41
CAPO 1 - TESSUTI ED INSEDIAMENTI STORICI - EDIFICI TUTELATI	41
art. 36. Disposizioni generali per i tessuti storici e per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 ed edifici di interesse architettonico e testimoniale	41
art. 37. Criteri generali per i Centri Storici.....	42
art. 38. Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	43
art. 39. Destinazioni d'uso nei tessuti storici.....	50
art. 40. Criteri generali di intervento sugli edifici all'interno dei centri storici e per gli edifici di interesse architettonico e testimoniale o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04	51
CAPO 2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI	56
art. 41. Obiettivi generali, e articolazione degli ambiti e prescrizioni generali di carattere geologico	56
art. 42. Ambiti AC1 – tessuti consolidati saturi.....	57
art. 43. Ambiti AC2 – tessuti consolidati	60
art. 44. Ambiti AC3 – tessuti recenti	61
art. 45. Ambiti AC 4 –aree oggetto di accordi con i privati –.....	61
art. 46. Ambiti AC5 – verde privato -.....	62
art. 47. Ambiti AC6 – agglomerati di origine rurale nelle loc. abitate minori -	63
art. 48. Destinazioni d'uso ammesse e cambi d'uso (CD) negli ambiti consolidati	64

CAPO 3 – ALTRI AMBITI.....	65
art. 49. Disposizioni e prescrizioni di carattere generale	65
art. 50. Ambiti per attività turistiche-ricettive-ricreative	66
art. 51. Ambiti urbani da riqualificare	66
art. 52. Ambiti per attività commerciali e produttive di carattere artigianale.....	67
CAPO 4 - TERRITORIO RURALE	67
art. 53. Articolazione degli ambiti, definizione degli obiettivi generali e disposizioni di carattere geologico	67
art. 54. Criteri di intervento per la tutela della valenza paesaggistica del territorio rurale	68
art. 55. Usi previsti e consentiti nel territorio rurale.....	72
art. 56. Prescrizioni per gli interventi ricadenti negli Ambiti di valore naturale e ambientale	73
art. 57. Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	73
art. 58. Disciplina degli Interventi connessi alle attività agricole	74
art. 59. La disciplina degli interventi non connessi alle attività agricole	78
art. 60. Riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola	78
TITOLO IV – TUTELE E VINCOLI	83
art. 61. Tavola dei vincoli e scheda dei vincoli.....	83
CAPO 1 - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO	83
art. 62. Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	83
art. 63. Zone ed elementi di interesse storico-archeologico	83
art. 64. prescrizioni per interventi all'interno o in prossimità di SIC o ZPS.....	85
CAPO 2 – VINCOLI ANTROPICI	86
art. 65. destinazioni d'uso e interventi edilizi nelle aree tutela da dotazioni e infrastrutture definite dal PSC	86
TITOLO V – DOTAZIONI TERRITORIALI.....	89
CAPO 1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	89
art. 66. Dotazioni ecologiche ambientali – ambiti di verde di rispetto ambientale	89
art. 67. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	89
art. 68. Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	90
art. 69. Articolazione dei parcheggi	92

art. 70. Requisiti tipologici dei parcheggi	93
art. 71. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali	94
art. 72. Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti – Quantità di dotazioni parcheggi P1	95
art. 73. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione.....	96
CAPO 2 - CRITERI PER LA REALIZZAZIONE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	97
art. 74. Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e ciclabili	97
art. 75. Impianti di distribuzione dei carburanti	99
CAPO 3 ACQUE REFLUE	100
art. 76. Regolamentazione delle acque reflue	100
TITOLO VI – NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO	102
CAPO 1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	102
art. 77. - Definizione e compiti.....	102
art. 78. - Composizione e nomina.....	102
art. 79. - Funzionamento e pubblicità	103
CAPO 2 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	105
art. 80. Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	105
art. 81. Facciate degli edifici e tinteggiature	105
art. 82. Coperture	106
art. 83. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	106
art. 84. Recinzioni e muri di cinta.....	106
art. 85. Autorimesse	107
art. 86. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	108
art. 87. Depositi di materiali a cielo aperto.....	108
art. 88. Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	108
art. 89. Vettrine e serrande	109
art. 90. Chioschi ed edicole	109
CAPO 3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA	110
art. 91. Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa	110

art. 92. Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici	111
art. 93. Tende e frangisole.....	111
art. 94. Insegne e mezzi pubblicitari	112
art. 95. Targhe	114
art. 96. Monumenti e targhe commemorative	114
art. 97. Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci.....	114
art. 98. Erogatori automatici di prodotti o servizi.....	114
art. 99. Addobbi	115
TITOLO VII –.....	116
PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI	116
art. 100. Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	116
art. 101. Documentazione Previsionale del Clima Acustico e Documentazione Previsionale di Impatto Acustico nei PUA.....	119
art. 102. Approvazione e validità dei PUA	119
art. 103. Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione	120
TITOLO VIII –.....	121
INCENTIVI PER LA QUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER LA PROMOZIONE DELLE FER INTEGRATE AGLI EDIFICI	121
art. 104. Incentivi per la produzione di energia elettrica da FER con sistemi integrati agli edifici e per la qualificazione energetica degli edifici	121

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale

SF = Superficie Fondiaria

S.min = Superficie Minima di intervento

P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria

Pr = Parcheggi pertinenziali

IF = Indice utilizzazione Fondiaria

IT = Indice utilizzazione Territoriale

Parametri Edilizi

Ue = Unità Edilizia

UI = Unità Immobiliare

Su = Superficie utile

Sul = Superficie utile lorda

Sa = superficie accessoria

SC = Superficie Complessiva, edificata o edificabile

Sca = Superficie catastale

Sq = Superficie coperta

Q = Rapporto di copertura

Sp = Superficie Permeabile

SV = Superficie di vendita

Hf = Altezza del fronte di un edificio

H = Altezza di un edificio

Hu = Altezza utile

Hv = Altezza virtuale o Altezza utile media

NP = Numero di piani convenzionale

Ip = Rapporto Indice di permeabilità

Vt = Volume totale o lordo

Vu = Volume utile

De = Distanza tra edifici / Distacco

Tipi di intervento

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RRC = Restauro e risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

D = Demolizione

RS = Restauro scientifico

RT = Ripristino tipologico

RAL = Risanamento delle aree libere

REv = Ristrutturazione Edilizia nei tessuti storici
REc = Ristrutturazione Edilizia nel territorio rurale
RU = Ristrutturazione Urbanistica

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
MT = Significativi movimenti di terra
AR = Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

CQAP = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC = Piano Operativo comunale
PSC = Piano Strutturale Comunale
PUA = Piano Urbanistico Attuativo
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive
PRA = Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola
DPCA = Documentazione Previsionale di Clima Acustico
PEEP = Piano Edilizia Economica Popolare
PIP = Piano per Insediamenti Produttivi
FER = Fonte Energia Rinnovabile
ia = edificio di interesse architettonico e testimoniale
IvI = Indice di visuale libera

PARTE PRIMA - PRINCIPI E NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE)

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

2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, traducendo le indicazioni del PSC, e in conformità ad esso, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, con specifico riferimento a quelle che l'art. 29 della L.R.20/2000 definisce come “le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale”, “gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare”, “gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive” che consistano nel “completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti”.

3. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:

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

Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari previgenti emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In particolare sono abrogate e sostituite:

- le disposizioni dei Regolamenti Edilizi comunali;
- le disposizioni di natura edilizia contenute nel “Regolamento di igiene e sanità pubblica”;
- tutte le disposizioni dei PRG previgenti che riguardino gli interventi edilizi diretti.

art. 3. Validità ed efficacia delle disposizioni del RUE

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC e dai Piani sovraordinati. Il RUE - all'interno degli ambiti dei tessuti consolidati – approfondisce la definizione degli ambiti rispetto al PSC operando ad una scala di maggior dettaglio. Al di fuori degli ambiti del tessuto consolidato, in caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. I titoli abilitativi rilasciati o aventi raggiunto efficacia, per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
4. Il presente RUE non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.
5. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.

art. 4. Elaborati costitutivi

Il RUE è costituito da:

NORME RELAZIONI ALLEGATI

R1 – Relazione illustrativa e aspetti geologici

R2 – Microzonazione sismica – Relazione illustrativa

R2.1 – Microzonazione sismica – Allegato 1

R2.2 – Microzonazione sismica – Allegato 2

R3 – Dichiarazione di sintesi

R4 – Schede dei vincoli

NR – Norme tecniche

Allegato A – Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e criteri di monetizzazione

Allegato B – Requisiti delle opere edilizie

Allegato C – Linee guida per il corretto utilizzo del colore negli interventi edilizi

Allegato D – Convenzione tipo PUA

Allegato F – Schema atto unilaterale d'obbligo

TAVOLE CARTOGRAFICHE

TAV. 1a – Inquadramento territori urbanizzati e tessuti storici urbani e non urbani - scala 1:25000

TAV. 1b – scala 1:5000

TAV. 1c – scala 1:5000

TAV. 1d – scala 1:5000

TAV. 2 – *Disciplina particolareggiata tessuti storici ed edifici di interesse architettonico e testimoniale o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 - scala 1:1000*

TAV. 3.1 – *Tavola dei vincoli - scala 1:5000*

TAV. 3.2 – *Tavola dei vincoli - scala 1:5000*

TAV. 3.3 – *Tavola dei vincoli - scala 1:5000*

VALSAT

V1 – *Valsat RUE*

V2 – *Valsat RUE - Sintesi non tecnica*

art. 5. Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

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

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo III, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, o dalle eventuali norme di tutela o vincolo del territorio di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito del RUE e sulle norme del POC.

art. 6. Lettura delle simbologie grafiche

1. Le prescrizioni del presente RUE devono intendersi conformi al PSC e modificabili solo secondo le procedure previste dall'art. 33 della LR 20/2000.

2. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

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

art. 7. Misure di salvaguardia e norme transitorie

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000.

2. L'adozione del RUE comporta, in applicazione del PSC, il cambiamento della modalità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti: viene prevista l'utilizzazione della Superficie Complessiva, come definita nelle DAL. R.E.R. n.279 del 4/02/2010, al posto dell'unità di misura applicata nel pre-vigente PRG.

Al fine di agevolare la transizione alla nuova normativa, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, sono fatte salve dall'applicazione delle misure di salvaguardia del RUE e, pertanto, fino alla sua definitiva entrata in vigore, possono essere approvate secondo le disposizioni del PRG le richieste di permesso di costruire conformi al PRG che siano state presentate prima della data di adozione del RUE complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio.

3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA –, definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla specifica legislazione in materia o per il tempo fissato dalle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

4. le trasformazioni delle aree interne al territorio urbanizzato oggetto di specifici Accordi tra Privati e Amministrazione comunale dovranno avvenire nel rispetto di detti accordi ed essere oggetto di specifica convenzione nel rispetto dei parametri definiti nell'accordo.

5. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela, a tutti gli interventi previsti in Accordi ex-art. 18 della L.R.20/2000 che siano diventati esecutivi in forza di provvedimenti urbanistici approvati prima dell'approvazione del RUE può essere data attuazione, per un periodo transitorio della durata stabilita nell'accordo stesso secondo le norme del PRG previgente, con riguardo alle quantità edificatorie ammesse, agli standard urbanistici, ai parametri ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione.

6. I Piani Urbanistici Attuativi presentati per l'autorizzazione o l'approvazione dopo l'adozione del RUE possono essere approvati nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse dal previgente PRG e relative modalità di misura, ma applicando la salvaguardia per quanto riguarda il rispetto delle dotazioni urbanistiche e dei parametri ecologici ed edilizi come definiti e prescritti nel PSC e nel RUE.

7. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.

art. 8. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune o eventualmente redatti qualora si rendessero necessari per un'ulteriore regolamentazione dell'attività edilizia.

2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti e secondo le modalità previste all'art. 15 della L.R.31/2002.

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

4. Costituiscono riferimento normativo per il Piano Operativo Comunale (POC) i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUE esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, norme di tutela, distanze, usi e alle procedure.

5. Il RUE disciplina inoltre gli elaborati e le procedure inerenti alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

6. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. Per tali Piani Attuativi possono essere approvate Varianti anche in difformità del RUE, purché senza incremento della potenzialità edificatoria, né diminuzione della superficie permeabile complessivamente prevista. Parimenti resta valida fino alla relativa scadenza ogni altra convenzione urbanistica in atto.

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

art. 9. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

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

- che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 38. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte in forma non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione o all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

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

art. 10. Costruzioni preesistenti e costruzioni in contrasto con il RUE

1. Per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia e degli strumenti urbanistici e regolamentari comunali all'epoca vigenti.

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

art. 11. Frazionamenti successivi

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, così come risulta dai documenti catastali.
2. In caso di lotti parzialmente edificati, i frazionamenti che risultano dal più recente titolo abilitativo o, in mancanza dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del PSC, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale.
3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione del PSC possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra Su e attuale indice dell'ambito cui appartiene l'area oggetto di frazionamento.

art. 12. Sanzioni

1. Alle violazioni delle norme del RUE, e degli altri Regolamenti allegati elencati all'art. 4, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 ART.7 bis integrato dalla legge n.3/2003 ART.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

TITOLO II – DEFINIZIONI GENERALI**CAPO 1 - DEFINIZIONI DEGLI ORGANISMI EDILIZI****art. 13. Immobili e costruzioni**

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente '*immobili*':
 - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
 - le costruzioni edilizie;
 - gli alberi;
 - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, o *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono distinte in quattro categorie:
 - gli edifici,
 - gli impianti, o strutture tecnologiche,
 - le infrastrutture,
 - i manufatti diversi.

art. 14. Edificio, o fabbricato

1. La definizione di edificio, o fabbricato è data nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10) di cui al successivo art 18 comma 8 lettera G punto 51.

2. Per edificio isolato mono o bifamiliare si intende un edificio costituente un'unità strutturale con i fronti perimetrali esterni di norma non contigui ad altri edifici, costituito rispettivamente da una o da due unità immobiliari ad uso residenziale.

3. Per edifici in aggregato edilizio si intendono gli edifici contigui, a contatto o interconnessi con edifici adiacenti, per i quali sono possibili interazioni nella risposta all'azione sismica, derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

4. Edificio esistente. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intende come "edificio esistente" un organismo edilizio di cui sussistano i presupposti amministrativi di legittimità, anche se parzialmente crollato, e che sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia, ovvero:

a) fabbricato regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, per cui sia stata comunicata la fine dei lavori entro la data di adozione del PSC, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 01/09/1967.

b) sussistenza inequivocabile e significativa delle murature portanti perimetrali almeno fino alla quota del primo solaio;

c) esistenza di almeno un elemento o traccia testimoniale certa della copertura che permetta di individuarne l'altezza.

d) documentazione fotografica e/o testimoniale

In particolare in assenza degli elementi sopraccitati di cui alle lettere b), c), d) l'edificio si considera diroccato.

art. 15. Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi e magazzini automatizzati, le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici, campi eolici, nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura come ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.

art. 16. Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

2. Sono infrastrutture:

- a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci;
- b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

art. 17. Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, ovvero, a titolo di esempio non esaustivo:

- a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergolati, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbecue e forni;
- e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di dimensione non superiore a mq.100, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- g) le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

CAPO 2 - DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**art. 18. Definizioni, Indici e parametri urbanistici ed edilizi ai sensi del R.E.R n. 279 del 4/02/2010**

1. Le definizioni tecniche di cui al presente articolo sono elencate in conformità a quanto previsto dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sulle definizioni urbanistico edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi in attuazione dell'art. 16 c. 2, lett. c LR 20/2000 e art. 6, c. 4 e art. 23, c. 3 LR 31/2002; ogni variazione a detta Delibera relativa alle sottoelencate definizioni dovrà essere recepita con apposito atto di Consiglio Comunale.

Per la corretta interpretazione ed applicazione nell'ambito comunale delle definizioni di seguito riportate si vedano anche le disposizioni del successivo capo 3.

2. -- A. PARAMETRI URBANISTICI

1. Superficie territoriale (ST)	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).</p> <p>Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
2. Superficie fondiaria (SF)	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.</p> <p>Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.</p> <p>Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.</p> <p>Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>
3. Densità territoriale	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p>
4. Densità fondiaria	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.</p>
5. Ambito	<p>Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.</p>
6. Comparto	<p>Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.</p> <p>Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.</p>
7. Lotto	<p>Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.</p> <p>Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.</p>

8. Unità fondiaria	<p>Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica</p> <p>Sono, ad esempio, unità fondiarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediticati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
9. Superficie minima di intervento	<p>Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.</p>
10. Potenzialità edificatoria	<p>Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Nota:</p> <p>La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</p>
11. Carico urbanistico	<p>Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza</p>

3. -- B. PARAMETRI EDILIZI

12. Area di sedime	<p>Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.</p>
13. Superficie coperta (Sq)	<p>Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio</p>
14. Superficie permeabile (Sp)	<p>Porzione inediticata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota:</p> <p>Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>

15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
16. Rapporto di copertura (Q)	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>

4. - C. SUPERFICI

17. Superficie lorda (Sul) denominata anche superficie utile lorda	<p>Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.</p>
18. Superficie utile (Su) <i>(vedi anche successivo capo 3)</i>	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; - le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; - i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; - le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

<p>19. Superficie accessoria (Sa) <i>(vedi anche successivo capo 3)</i></p>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; - i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; - i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; - le autorimesse e i posti auto coperti; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
<p>20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa <i>(vedi anche successivo capo 3)</i></p>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; - le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; - i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; - le pensiline; - le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; - i tetti verdi non praticabili; - i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; - i pergolati a terra; - gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; - vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto

	tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).
21. Superficie complessiva (SC)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).
22. Superficie catastale (Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
23. Parti comuni / condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Superficie di vendita (SV)	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
25. Area dell'insediamento (Ai)	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

	La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. -- C. SAGOME E VOLUMI

26. Sagoma planivolumetrica	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
27. Sagoma	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
28. Volume totale o lordo (Vt)	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .
29. Volume utile (Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

6. -- D. PIANI

30. Piano di un edificio <i>(vedi anche successivo capo 3)</i>	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
31. Piano fuori terra	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

<p>32. Piano seminterrato</p>	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; - i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.
<p>33. Piano interrato</p>	<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
<p>34. Sottotetto</p>	<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p>
<p>35. Soppalco</p>	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>

7. -- E. ALTEZZE

<p>36. Altezza dei fronti (Hf)</p> <p><i>(vedi anche successivo capo 3)</i></p>	<p>Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per
----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>le coperture a padiglione.</p> <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.
37. Altezza dell'edificio (H)	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
38. Altezza utile (Hu)	<p>Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</p>
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
40. Altezza lorda dei piani	<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.</p> <p>Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>

8. -- F. DISTANZE

41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

43. Distanza dal confine stradale	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
44. Distanza tra edifici / Distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
45. Indice di visuale libera (IvI)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

9. -- G. ALTRE DEFINIZIONI

46. Volume tecnico	<p>Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.</p> <p>Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.</p>
47. Vuoto tecnico	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
48. Unità immobiliare	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
49. Alloggio	Unità immobiliare destinata ad abitazione.
50. Unità edilizia (Ue)	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>

51. Edificio o fabbricato	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
52. Edificio unifamiliare/monofamiliare	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)	<p>Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.</p> <p>La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.</p>
54. Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
55. Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
56. Loggia /Loggiato	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
57. Lastrico solare	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
58. Pensilina	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

59. Pergolato	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
60. Portico /porticato	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
61. Terrazza	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
62. Tettoia	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
63. Veranda <i>(vedi anche successivo art. 20)</i>	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
64. Tetto verde	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

CAPO 3 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

art. 19. Indice di utilizzazione territoriale (IT) e utilizzazione fondiaria (IF)

1. La densità territoriale e fondiaria come definite al precedente art. 18 comma 2 punto n. 3 e 4, sono espresse rispettivamente attraverso:

- Indice di utilizzazione territoriale IT espresso in mq/mq, che rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).
- Indice di utilizzazione fondiaria IF espresso in mq/mq, che rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria

2. Per la determinazione delle potenzialità edificatorie espresse dal PSC con indici volumetrici antecedenti al recepimento del presente RUE degli indici proposti dalla Regione vale la seguente relazione salvo specifica differente indicazione del POC:

IT mq/mq = indice territoriale volumetrico del PSC /3 x 1.55

art. 20. Determinazioni per il calcolo delle potenzialità edificatorie, degli indici e parametri edilizi – specificazioni su SA e SU

1. La SC così come definita al precedente art. 18 comma 4 punto n.21, è la misura utilizzata sia per esprimere l'entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l'indice di utilizzazione territoriale IT e dell'indice di utilizzazione fondiaria IF.

2. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

3. Ai fini della determinazione di It e If:

La superficie dei sottotetti con altezza utile da m 1,80 fino a m 2,50 viene considerata superficie accessoria (Sa), oltre 2,50 viene considerata superficie utile;

4. Variazioni tra Superficie utile Su e Superficie accessoria Sa

Le variazioni di Su e Sa a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d'opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

5. Prescrizioni riguardo alla Sa

Per ogni unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione, e il mantenimento nel tempo, di una cantina e di un'autorimessa (anche in unico vano), per almeno 20 mq di Sa complessivi. L'obbligo non si applica negli interventi all'interno di PUA già convenzionati alla data di adozione del presente RUE.

I sottotetti che non rispettano i requisiti di abitabilità, o che non possono essere resi abitabili ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. n.11/98, non possono avere superfici illuminanti, salvo apertura/e sulle pareti verticali di superficie complessiva massima mq 0,9 e un solo lucernaio in falda della misura massima di m. 0,6 X 1 ai fini dell'accesso al coperto per operazioni di manutenzione.

Sono fatte salve eventuali superfici illuminanti più estese preesistenti.

6. Classificazione delle verande

Possono essere classificate come verande, gli spazi praticabili coperti, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili quando l dimensioni non siano superiori a:

- Profondità m 1,80
- Superficie di pavimento mq 12

art. 21. specificazioni in merito ad altezze e quote dei fabbricati

1. Le altezze del fronte dell'edificio Hf devono essere misurate dalla quota media del suolo misurata lungo il fronte, ossia di norma la quota media del terreno sistemato al piede del fabbricato (non si considerano gli abbassamenti del suolo dovuti alla realizzazione di rampe o scale di accesso a vani interrati); quando con l'intervento edilizio la quota del terreno sia stata o venga aumentata con un

rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno immediatamente circostante (piano di campagna).

2. Altezza massima del fronte –

Rispetto a quanto definito al comma 6 punto 36 dell'art. 18 in caso di terreni acclivi si specifica che, il fronte verso valle, per essere considerato tale ai fini della determinazione dell'altezza massima del fronte, dovrà avere una opportuna consistenza morfologica nei confronti del fabbricato complessivo anche in relazione dimensioni del fabbricato stesso. Non potranno essere quindi individuati, al fine della determinazione dell'altezza massima del fronte, elementi a sbalzo o di scarsa consistenza quali pensiline, terrazzi, coperture a sbalzo ecc.

3. *Quota al suolo*: si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.

Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo lo spessore di materiale riportato.

4. *Quota massima e quota minima rispetto al suolo*: la quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota minima è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.

5. Altezze e piani –

Rispetto a quanto definito all'art. art. 18 comma 7 punti n.36, 37, 38, 39,40, si precisa che:

- per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno (fuori terra, interrato, seminterrato) quando il progetto ne modifichi l'andamento naturale, si assume come quota di riferimento quella dello stato finale previsto dal progetto. La misura della distanza terreno-pavimento e terreno-soffitto si determina dividendo la superficie delle porzioni di fronte edilizio sotto e sopra la linea di terra per lo sviluppo lineare delle pareti stesse;

- nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno circostante mediante opere di contenimento e sostegno, scannafossi, corselli a cielo aperto ecc., di larghezza superiore a 5 m, si considera quota di terra la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsello o sistemazione.

art. 22. Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti

1. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

2. Si definisce *area* una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; Talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad. es. fasce di rispetto).

3. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA); qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.

4. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

art. 23. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

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

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio. In ogni caso i lotti inedificati che vengano formati dopo la data di adozione del RUE, per essere oggetto di autonomo intervento edilizio, devono avere una SF non inferiore a 500 mq, (negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale) e a 1000 mq. (negli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva). Tali dimensioni minime sono inoltre oggetto di specifiche ulteriori definizioni all'interno della disciplina dei singoli ambiti di cui al titolo III delle presenti norme

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

4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti confinanti può avvenire anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA, fra lotti edificabili compresi nel comparto da assoggettare a PUA e lotti edificabili contigui non compresi.

5. Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano esclusivamente edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale o testimoniale. Nel caso di un lotto che contenga edifici tutelati ed edifici non tutelati, è ammessa la redistribuzione di potenzialità edificatoria nella direzione dello spostamento di edificazione da tale lotto ad altro non comprendente edifici tutelati, e non viceversa.

CAPO 4 - USI DEL TERRITORIO

art. 24. Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dal titolo abilitativo efficace ai sensi di legge ed, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dei criteri dell'art.26 L.R. 31/02 e dei gruppi di funzioni di cui alle Del.C.R. n. 849 del 4.3.98.

3. L'elenco degli usi non deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito individuato dagli strumenti urbanistici;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

U1 - usi abitativi :

U1.1 - residenza - abitazioni singole permanenti e temporanee con relative pertinenze. Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast).

U1.2 - Residenza collettiva (non turistica). - collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, residenze per anziani

U2 - servizi economici e amministrativi :

U2.1 attività direzionali in strutture complesse ad elevato carico urbanistico -centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili;

U2.2 attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 200 mq, - studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, ambulatoriali assistenziali e simili;

U3 - servizi commerciali e artigianato di servizio:

U3.1 commercio in esercizi di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq)

U3.1.1 esercizi di vicinato alimentare o misto

U3.1.2 esercizi di vicinato non alimentare

U3.2 commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 150 e fino a 800 mq);

U3.2.1 medio-piccole strutture alimentare o misto

U3.2.2 medio-piccole strutture non alimentare

U3.3 laboratori di artigianato alimentare, artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alle imprese, alla casa, alla persona (centri estetici, parrucchieri), agli automezzi limitatamente ai cicli motocicli;

U3.4 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano. Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta a "Controlli prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui alla lettera b) e c) dell'Allegato I del D.p.r. 01/08/2011 n°151 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente zonizzazione acustica;
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso U7 se si collocano in ambiti specializzati per attività produttive.

U3.5 Garage e autorimesse private a pagamento;

U3.6 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. - attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

U3.7 distribuzione di carburanti (stazioni di servizio), autolavaggio, attività di servizio agli automezzi diversi da quelli previsti per U3.3;

U3.8 Attività espositive, fieristiche, congressuali. Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

U4 - servizi ricettivi e ristorativi:

U4.1 Attività ricettive alberghiere - alberghi e residenze turistico-alberghiere come definite dalla legislazione in materia e relative attrezzature sportive e ricreative complementari.

U4.2 Attività ricettive extra-alberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa) e relative attrezzature sportive e ricreative complementari

U4.3 Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

U4.4 Attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie)

U5 - servizi ricreativi e culturali:

U5.1 Attività culturali; attività formative, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

U5.2 attività per spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre>100 utenti) strutture di capienza fino a 300 utenti contemporanei o superiori;

U5.3 custodia animali di affezione non ad uso alimentare

U6 - servizi sociali e di interesse generale:

U6.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.

Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune o di altri organi pubblici, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.;

U6.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso. Comprendono i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose e strettamente correlate ai luoghi di culto, dal punto di vista spaziale e gestionale. Sono altresì compresi gli spazi abitativi connessi all'attività religiosa

U6.3 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo. Comprende aree a verde e/o a parco con relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche ricreative e/o sportive a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale

U6.4 Attività sanitarie ed assistenziali. Comprendono ospedali, RSA, case protette e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una Su superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

U7 - usi industriali e artigianali:

U7.1 produzione industriale e artigianale di beni;

U7.2 magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), commercio all'ingrosso; deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita anche di prodotti agricoli o zootecnici;

U7.3 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia - impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

U8.4 Attività estrattive. Comprendono le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, senza attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava

U8 usi rurali:

U8.1 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale ivi compresa l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda e trasformazione del prodotto

U8.2 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili

U8.3 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio, impianti e attrezzature)

U8.4 Attività zootecniche

U8.5 Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;

U8.6 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali anche ad uso non alimentare;

U8.7 Attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale).

6. Usi principali.

Si definiscono usi principali quelli funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al successivo art. 26 comma 4 e 5. Sono usi principali ai sensi del presente Regolamento quelli individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 al precedente comma 2.

art. 25. Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, permesso di costruire, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

CAPO 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

art. 26. definizione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, con particolare riferimento alla L.R. 15/2013 gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria, (MO) – interventi definiti alla lettera a) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Manutenzione straordinaria (MS) - interventi definiti alla lettera b) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Restauro scientifico (RS) - interventi definiti alla lettera c) dell'allegato alla L.R. 15/2013

- Restauro e risanamento conservativo (RRC) - interventi definiti alla lettera d) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Ripristino tipologico (RT) - interventi definiti alla lettera e) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Ristrutturazione edilizia - interventi definiti alla lettera f) dell'allegato alla L.R. 15/2013 – per applicazione della norma sul territorio comunale fare riferimento alle specifiche di cui al successivo art. art. 27
- Nuova costruzione (NC) - interventi definiti alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Ristrutturazione urbanistica (RU) - interventi definiti alla lettera h) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Demolizione (D) - interventi definiti alla lettera i) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Recupero e risanamento delle aree libere (RAL) - interventi definiti alla lettera l) dell'allegato alla L.R. 15/2013
- Significativi movimenti dei terra (MT) - interventi definiti alla lettera m) dell'allegato alla L.R. 15/2013

art. 27. articolazione degli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul territorio comunale

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera f) dell'allegato alla L.R. 15/2013 sono identificate nel RUE con la sigla RE e sono sempre applicabili nelle porzioni del territorio urbanizzato individuate come ambiti consolidati e, in tal caso, possono comportare modifica del volume, delle superfici, della sagoma, dei prospetti nonché l'aumento delle unità immobiliari nel rispetto dei parametri edilizi degli ambiti di appartenenza.

2. Nei tessuti storici gli interventi di ristrutturazione edilizia RE, rispetto a quanto previsto alla lettera f) dell'allegato alla L.R. 15/2013, non possono comportare aumento del Vt, la modifica del posizionamento del fabbricato nonché la modifica della sagoma edilizia del fabbricato se non nei casi espressamente individuati nella tavola 2 del RUE; il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati è ammesso nel rispetto dei limiti di cui al successivo art. 39.

3. Nei tessuti storici per tutelare gli aspetti testimoniali della tradizione locale, gli interventi di ristrutturazione edilizia individuati con la sigla REv (Ristrutturazione Edilizia nei tessuti storici) prevedono esclusivamente interventi conservativi e ricostruttivi; rispetto ai contenuti della lettera f) dell'allegato alla LR 15/2013, gli interventi di REv non possono prevedere la modifica e lo spostamento della sagoma edilizia, del volume oltre a significative modifiche ai prospetti dei fabbricati.

Per gli edifici con originaria destinazione residenziale gli interventi di REv non possono inoltre modificare i parametri NP e la posizione dei solai esistenti ivi compreso il solaio di copertura.

Nei centri storici, infine, gli interventi di REv non possono essere configurati come interventi di demolizione e ricostruzione.

4. Nel territorio rurale gli interventi di ristrutturazione edilizia sono individuati nel RUE con la sigla REc (Ristrutturazione Edilizia nel territorio rurale) e prevedono il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche morfotipologiche, materiche testimoniali e/o di pregio architettonico dei fabbricati individuate negli allegati C9.2 e C9.3 del Quadro conoscitivo del PSC.

Gli interventi di REc, quando consentito dalle presenti norme relativamente all'ambito di appartenenza, possono prevedere la modifica della sagoma edilizia con ampliamento del Vt e della Sul.

Gli interventi di REc sui fabbricati per cui negli elaborati C9.2 e C9.3 del Quadro Conoscitivo sono state riconosciute caratteristiche di valore morfologico (monumentale, architettonico, testimoniale) o presenza di elementi di pregio (testimoniali, architettonici o legati alle tecniche costruttive) non possono prevedere la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, nonché la modifica significativa dei prospetti. Su tali fabbricati è ammissibile l'ampliamento del Vt e della Sul - se previsto dalle norme relative all'ambito di appartenenza - solo a condizione che l'intervento preveda il mantenimento e il recupero delle strutture originarie. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio per motivi di natura diversa (ivi comprese ragioni di natura statica, sismica o di altro genere), sia in fase progettuale che realizzativa, l'intervento dovrà necessariamente essere ricondotto alla fedele ricostruzione del fabbricato originario e di conseguenza non potrà comportare ampliamenti o modifiche della sagoma edilizia.

Per gli edifici con originaria destinazione residenziale per cui negli elaborati C9.2 e C9.3 del Quadro Conoscitivo sono state riconosciute caratteristiche di valore morfologico o presenza di elementi di pregio (testimoniali, architettonici o legati alle tecniche costruttive) gli interventi di REc non possono modificare i parametri NP e la posizione dei solai esistenti ad eccezione del solaio di copertura al fine di rendere abitabile il piano sottotetto; tale possibilità è ammessa a condizione che non venga alterata in modo significativo la percezione morfo-tipologica del fabbricato e siano rispettati i parametri edilizi relativi all'ambito di appartenenza.

5. Gli interventi di REv e di REc per gli edifici in cui negli elaborati C9.2 e C9.3 del Quadro Conoscitivo sono state riconosciute caratteristiche di valore morfologico (monumentale, architettonico, testimoniale) o presenza di elementi di pregio (testimoniali, architettonici o legati alle tecniche costruttive) devono necessariamente prevedere:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico;
- il restauro dei fronti, sulle quali sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà stilistica del prospetto;
- la conservazione dei principali aspetti stilistici, tipologici e materici;

b) La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.

6. Estensione dell'intervento.

Gli interventi di REv e REc devono in ogni caso essere estesi all'intera unità edilizia.

art. 28. Cambio d'uso (CD)

1. Il mutamento degli usi connessi o meno alla trasformazione fisica degli immobili è normato dall'art.28 della L.R.15/2013.

2. Nei tessuti storici il cambio di destinazione d'uso è ammesso alle condizioni di cui al successivo art. 39.

INTERVENTI NON EDILIZI**art. 29. Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)****1. Definizione.**

Costituiscono intervento relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo o di servizio (AR) delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 5 della L.73/2010 le opere entro i limiti di cui alle seguenti lettere:

- a) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
- b) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebo, lapidi, monumenti, fittoni; installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti ed altro, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
- c) installazione di piscine private smontabili appoggiate al suolo senza opere murarie di dimensione non superiore a mq 20, o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.
- d) realizzazione di campi da bocce o campi da tennis singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra.
- e) realizzazione di pergole (o 'gazebo' secondo la definizione dell'art. 18 comma 8 punto n.59), in numero massimo di uno per unità edilizia residenziale in territorio rurale, e una per unità immobiliare residenziale in ambito urbano, esclusivamente con struttura leggera, in legno o metallo assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - altezza. max esterna = ml.3.00;
 - superficie coperta max = mq.25;
 - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
 - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali permeabili leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili;
 - in caso di più pergolati in una unità edilizia a condominio o a schiera i pergolati possono essere realizzati secondo una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già installato.
- f) realizzazione di casette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità edilizia residenziale, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - altezza utile massima (Hu): m. 1,80, tale cioè da costituire uno spazio 'non fruibile';
 - superficie in pianta (sedime) massima = mq. 9;
 - struttura amovibile; in legno, di forma regolare con copertura a una o due falde. Qualora si tratti di capanni costituiti esclusivamente da telaio portante in legno con tamponamenti e copertura costituenti da canna palustre non si applica l'altezza massima di cui sopra.

g) realizzazione di barbecue in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml.3.00.

2. Procedure.

Gli interventi di cui al primo comma costituiscono 'attività edilizia libera' e sono attuabili in tutto il territorio comunale senza titolo abilitativo, previa comunicazione al Comune

La realizzazione di elementi di arredo con caratteristiche diverse da quelle fissate al precedente comma si configurano come interventi di nuova costruzione e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

CAPO 6 - DISCIPLINA DELLE DISTANZE

art. 30. Distanze: criteri di misura

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da un altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati e simili), escludendo le sole parti seguenti:

- i corpi di fabbrica completamente interrati o che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 dalla quota al suolo così come definita all'art. 18 e art. 21;
- le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte purché non sporgano dalla sagoma per più di m.1.50;
- gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline, o di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici e simili) con profondità non superiore a cm 120;
- balconi aggettanti con profondità non superiore a cm 120;
- le componenti di impianti degli edifici, purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50 .

2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

art. 31. Distanze minime dai confini

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui all'articolo precedente, con il piano verticale passante per il confine considerato.

2. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile o norme nazionali con valenza sovralocale.

3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max. in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture

art. 32. Distanza da un confine di proprietà

1. Negli interventi di MO, MS, RRC, RS, RE, REv, REc, RT:

- Distanza = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

2. Negli interventi di RE:

- Distanza = o > valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

3. Negli interventi di NC, re con Ampliamento e nella generalità dei casi:

- Distanza maggiore o uguale a m 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m;
- Distanza maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m;
- in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza deve essere verificata in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento:

4. E' ammesso inoltre ricostruire un edificio preesistente (intervento demolizione e ricostruzione) a distanza dal confine non inferiore a quella preesistente fino ad un minimo di m. 3,00

5. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante in sostituzione di atto notorio da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

6. In base ad un accordo con la proprietà confinante, da redigersi sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio da allegare ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di distanza dai confini di proprietà inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

7. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, mentre non è applicabile il comma 4. E' consentito costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino ad un minimo di m.3,00 previo parere del Responsabile dell'ufficio urbanistica e delibera dell'Amministrazione Comunale.

8. E' ammesso inoltre ricostruire un edificio preesistente attraverso l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione a distanza dal confine non inferiore a quella preesistente fino ad un minimo di m. 3,00 o = 0 quando si trova edificato in confine

art. 33. Distanza dalle sedi stradali

1. Le distanze dalle sedi stradali sono definite dal PSC in base alla classificazione delle strade del territorio comunale. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

2. Al di fuori dei territori urbanizzati, all'interno delle fasce di rispetto stradale, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di MO, MS RRC, RE senza modifica della sagoma edilizia e senza demolizione e ricostruzione; CD compatibilmente ai valori di inquinamento acustico definiti dal piano di zonizzazione acustica e nel rispetto di quanto stabilito dal codice della strada. Gli interventi di ampliamento sono ammessi solo per gli edifici o per eventuali porzioni di edificio al di fuori delle fasce di rispetto stradale

3. Nel caso di un confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC o ampliamento di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- 7,50 m per le strade urbane locali: tipo F (se aventi una larghezza complessiva superiore a 7,00 m.);
- 5,00 m. per le altre strade urbane locali.

4. Nei soli territori urbanizzati è ammesso non rispettare tali distanze minime nei seguenti casi:

- sulla base di Piani urbanistici attuativi,
- in caso di sopraelevazione o di demolizione e ricostruzione, mantenendo la distanza preesistente, con nulla osta dell'ente proprietario,
- in caso di demolizione e ricostruzione con arretramento fino ad un consolidato allineamento degli edifici preesistenti contigui sul medesimo lato stradale.

art. 34. Distanza tra pareti di edifici (De)

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".

2. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

3. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, o semplicemente distanza fra due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.

4. Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente art. 30. Inoltre i limiti di cui ai commi seguenti non si applicano, fermo restando un minimo di m. 5,00, se una delle due pareti, priva di finestre, non supera l'altezza di m. 2,40 da terra.

5. La distanza fra pareti antistanti di uno o più edifici e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.

6. Negli interventi di MO, MS, RRC, RS, REv, REc e RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate)

- De = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

7. Negli interventi di RE:

- De > m 10 o = >valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

8. Negli interventi di NC e AM quando le pareti si fronteggiano:

- De = o > m 10;
- De = o > altezza della più alta fra le due pareti prospicienti e comunque > m 10

9. Negli interventi di NC, demolizione e ricostruzione, Ampliamento, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti De varia in rapporto all'altezza del fronte e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento

10. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 8, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 8 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11. Nei casi di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:

- De = m 5,00.

12. Nei casi di cui al comma 8 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a quanto prescritto nel codice civile.

13. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile.

14. In deroga al precedenti comma 8, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e di un edificio accessorio pertinenziale di H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00.

15. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

art. 35. Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti articoli, relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal codice della strada, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc);
- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Sono ammesse deroghe alle distanze in base a quanto previsto dal D.Lgs. 115/2008 art. 11 commi 1 e 2 per incremento del risparmio energetico.

TITOLO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 1 - TESSUTI ED INSEDIAMENTI STORICI - EDIFICI TUTELATI

art. 36. Disposizioni generali per i tessuti storici e per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 ed edifici di interesse architettonico e testimoniale

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili:

- a) nei tessuti storici
- b) sugli edifici soggetti a tutela locale in quanto riconosciuti di pregio o interesse architettonico e testimoniale dagli strumenti urbanistici comunali collocati anche in ambiti differenti ai tessuti storici.
- c) sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 collocati anche in ambiti differenti dai tessuti storici.

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

2. Nell'ambito dei Centri Storici di cui alla lettera a) del precedente comma così come definito dal PSC (art.28 del quadro normativo):

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto al fine di promuovere e salvaguardare i pubblici esercizi e il commercio di vicinato compatibili con le funzioni residenziali, in particolare di quelle residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e dei pubblici esercizi;
- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
- non è inoltre ammessa la trasformazione di negozi in autorimesse;
- è necessario garantire l'accessibilità degli spazi aperti pubblici degli edifici di interesse architettonico e testimoniale

3. Ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi si rimanda alle disposizioni dell' art. 29. Tali disposizioni potranno essere integrate con la predisposizione di uno specifico "regolamento per l'arredo urbano" da approvarsi come allegato al RUE a seguito di variante allo strumento urbanistico secondo le modalità previste dalla LR 20/2000 e smi.

4. Nel RUE l'individuazione dei tessuti storici e gli edifici di interesse architettonico – testimoniale, nonché degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 così come definiti al comma 1 lettere a), b) e c) è costituita:

- Dall'elaborato grafico tav RUE 1 a/b/c/c/d (scala 1:25000 e scala 1:5.000 in cui sono rappresentati i tessuti storici di cui al comma 1 lettera a) e gli edifici di interesse

architettonico e testimoniale e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 di cui alle lettere b) e c)

- Dall'elaborato grafico Tav 2 "disciplina particolareggiata tessuti storici, edifici di interesse architettonico e testimoniale o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04" del RUE che contiene
 - o La rappresentazione grafica in scala 1:1000 della disciplina particolareggiata dei tessuti storici definiti al comma 1 lettera a) assegnando le classi ai singoli edifici e alle aree libere.
 - o L'assegnazione della classe agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e di interesse architettonico e testimoniale definiti al comma 1 lettere b) e c) individuati nelle tavole grafiche di RUE 1 b/c/d

5. Le tavole di RUE riportano in scala di maggior dettaglio rispetto al PSC la localizzazione degli insediamenti storici suddivisi per tessuti storici urbani e non urbani.

6. Per la definizione delle tutele dirette e indirette degli edifici vincolati, ai sensi del D.Lgs 42/04 si rimanda in ogni caso al decreto di vincolo (e allo specifico allegato al PSC); **devono essere sempre rispettate le procedure previste dallo stesso decreto e sono fatte salve le competenze del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.**

Per interventi riguardanti edifici vincolati "ope legis" le categorie di intervento previste dal RUE nella tav. 2 diverse dalla classe 1 sono applicabili solo nei casi in cui:

- a) dalla verifica di interesse culturale prevista dal D.Lgs 42/04 risulti che i beni non sono da sottoporre a specifica tutela;
- b) gli interventi siano stati autorizzati con specifico parere della Soprintendenza competente

Nel casi differenti da quelli individuati alle precedenti lettere a) e b) del presente comma dovrà necessariamente applicarsi la disciplina relativa alla classe 1.

7. Gli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire relativi agli edifici di cui al comma 1 lettera b) devono essere sottoposti al parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio con esclusione dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04

art. 37. Criteri generali per i Centri Storici

1. Sulla base e in coerenza dell'individuazione effettuata dal PSC, Il RUE perimetra i tessuti storici di Travo, Statto, Scrivellano Chiesa, Scrivellano Castello, Pigazzano, Case Marchesi, Le Piane, Coni Sopra, Santa Maria (Travo Capoluogo), Sant'Andrea (Travo Capoluogo), Case Balzini, I Tosi, I Chiosi, Bobbiano, Quadrelli, Donceto, Viserano, Due Bandiere, Pillori, Spinello, Madellano, Scarniago, Montà, Castagneto, Dolgo, Montalbero, Coni sotto, I Martini, Viserano Chiesa

2. Ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000 e s.m.i., entro questi ambiti sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto che comportino significativo aumento del carico urbanistico, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale.

3. Entro questi ambiti sono di norma vietate le insegne pubblicitarie al di fuori della sagoma delle vetrine. La realizzazione dei posti auto non dovrà pregiudicare la sistemazione delle aree non edificate, è ammessa la realizzazione di posti auto e accessori interrati con gli stessi criteri sopra

citati, nonché nel rispetto delle strutture edificate qualora di interesse storico- architettonico o testimoniale.

4. Gli interventi sugli edifici sono definiti dal RUE sulla base della classificazione di cui all'art. 38 seguente. Di norma è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso commerciale dei pubblici esercizi esistenti, salvo il trasferimento di tali attività all'interno del centro storico e comunque nei limiti e alle condizioni previste nel successivo art. 39.

5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC.

Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmare l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.

6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di messa in sicurezza, di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

art. 38. Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.

Per gli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'art. art. 37 comma 1, nonché per gli edifici di interesse architettonico- testimoniale (art 37 comma 2) individuati dal PSC e dal RUE anche esterni ai tessuti storici la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sotto categorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, sono definiti dai successivi commi, e sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sotto categoria di tutela.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/04 (art 37 comma 3) devono sempre essere rispettate le procedure autorizzative previste dal decreto stesso. Per l'applicazione di categorie differenti dalla classe 1 negli edifici vincolati "ope legis" si rimanda alle disposizioni del comma 7 del precedente art. 36.

Le categorie di tutela sono individuate nella tav. 2 "[disciplina particolareggiata dei tessuti storici e edifici di interesse storico architettonico e testimoniale o vincolati ai sensi de D.Lgs 42/04](#)" del RUE.

2. Classe 1:

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

2.2 Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:

- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- conservazione o ripristino degli spazi liberi coperti e scoperti, quali corti, larghi, piazzali, orti, giardini;

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

c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri generali del restauro, di cui alle lettere precedenti

2.3 I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS e CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza). L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:

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

In virtù della valenza architettonica degli edifici non è consentita l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali.

2.4 All'interno di tale classe sono comprese anche edifici storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3 **Classe 2:** Comprende le unità edilizie che, costituiscono parte integrante del sistema insediativo storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

3.1 Sottoclasse 2A:

Comprende le unità edilizie di valore storico-testimoniale significativo, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
- la conservazione della struttura distributiva;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

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

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

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

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza); nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

In virtù della valenza architettonica degli edifici non è consentita l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali.

3.2 Sottoclasse 2.B:

Comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.

- Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) Conservazione dei caratteri tipologici e valorizzazione degli elementi architettonici riconoscibili, mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- la conservazione della struttura distributiva, fatta salva la possibilità di introdurre adeguamenti e modifiche tali da mantenere la leggibilità dell'impianto distributivo originale;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di imposta del coperto, con obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata (frutto di interventi in tempi differenti) nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento strutturale, compresi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;

- c) la eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento o la sostituzione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi effettuabili sono: MO; MS; RRC; CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza).

L'intervento RRC è comunque condizionato al rispetto delle finalità e dei criteri di intervento sopra definiti, e può consistere esclusivamente nella parziale riconfigurazione delle aperture sui fronti. Non è ammesso lo spostamento della quota dei solai.

Gli interventi, per queste unità edilizie, non possono dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele; sono ammissibili, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

In virtù della valenza architettonica degli edifici in generale non è consentita l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali. Potranno essere ammessi solo su falde non prospicienti spazi pubblici e a condizione che siano di tipo integrato, che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico.

3.3 Sottoclasse 2.C.

Comprende unità edilizie di origine storica, che hanno subito evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) Conservazione dei caratteri tipologici originali e della rifunionalizzazione edilizia, mediante:
 - Restauro o ripristino dei fronti (sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari);
 - Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, e dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- b) Consolidamento strutturale;
- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- d) Ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario (pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi previsti), nonché degli elementi di finitura;
- e) Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, fermo restando il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni del RUE o del POC.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, REv, Demolizione delle superfetazioni, RT Ripristino tipologico, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza).

L'intervento REv non può comunque, per queste unità edilizie, dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il

rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

In caso di intervento di Ripristino Tipologico RT è richiesta la presentazione della documentazione storica (foto d'epoca, disegni, ecc.) sulla base della quale è redatto il progetto.

In virtù della valenza architettonica degli edifici e/o del contesto dei tessuti storici, l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali è ammessa a condizione che siano di tipo integrato, che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico.

3.4 Sottoclasse 2.D: (stalle e fienili)

Comprende unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, di tipologia totalmente o in prevalenza non abitativa (stalle, fienili...), che conservano ancora - almeno in parte - il loro assetto originario, e che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

- Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:
- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura,
- posizione e conformazione dei solai di pregio o di interesse testimoniale, leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
- il restauro e il ripristino dei fronti, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari;
- il consolidamento strutturale;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- l'inserimento di nuovi elementi architettonici e degli impianti.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, REv, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza). L'intervento REv non può comunque dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

Nel caso in cui gli edifici oggetto di intervento ricadono tra quelli individuati come edifici di interesse architettonico e testimoniale (ia) dovrà essere posta particolare attenzione al fine di garantire la riconoscibilità delle tipologie originarie nonché per la valorizzazione degli elementi morfotipologici e materici del fabbricato.

In virtù della valenza architettonica degli edifici e/o del contesto dei tessuti storici, l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali è ammessa a condizione che siano di tipo integrato, che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico.

4 **Classe 3** Riguarda le unità edilizie del sistema insediativo storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico, ma hanno interesse testimoniale; la classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

4.1 Sottoclasse 3.A

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

Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di conservazione dei residui caratteri di interesse testimoniale, attraverso:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) il consolidamento strutturale;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermi restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- l'inserimento di nuovi elementi architettonici e degli impianti.

I sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture. Inoltre se l'intervento riguarda la parte della facciata principale è necessario estendere l'intervento all'intero fronte

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie:

MO; MS; RRC; REv, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE). L'intervento di REv deve comunque avvenire nel rispetto dei criteri e dei limiti sopra esposti, conservando le parti originarie e gli elementi di interesse testimoniale.

In virtù della valenza architettonica degli edifici e/o del contesto dei tessuti storici, l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali è ammessa a condizione che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico.

4.2 Sottoclasse 3.B:

Comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse testimoniale; la classe comprende inoltre le unità edilizie non del tutto coerenti con la struttura dell'insediamento storico, la cui permanenza è considerata compatibile a seguito di interventi volti alla riqualificazione delle strutture. Per i fabbricati così classificati:

- Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di migliorare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori ed eventualmente della sagoma edilizia.
- Gli interventi edilizi effettuabili in base alle risultanze morfologiche e tipologiche dell'analisi storica rientrano nelle seguenti categorie: MO; MS; RRC; RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE), RAL.

Gli interventi di RE nei casi specificamente individuati nella tav 2 del RUE possono prevedere la modifica della sagoma edilizia.

In virtù della valenza architettonica del contesto dei tessuti storici, l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali è ammessa a condizione che siano di tipo integrato, che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico.

5 Classe 4: (recupero e risanamento aree libere) Comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

5.1 Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL). Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

5.2 Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 36.

5.3 I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

6 Classe 5 edifici incongrui:

Comprende gli edifici che risultano in contrasto con i tessuti storici così come già individuati sulla base del PRG previgente.

6.1 Tipo di intervento: D (demolizione senza ricostruzione)

7 Classe 6 edifici in stato di avanzato degrado:

Comprende gli edifici parzialmente crollati o in stato di degrado strutturale. Il loro recupero è subordinato alla sussistenza delle caratteristiche minime definite al precedente art. 14 comma 4.

7.1 tipi di intervento: RT

8 Classe 7 edifici precari o non censiti nei previgenti strumenti urbanistici:

comprende gli edifici:

a) temporanei o precari

b) gli edifici che non trovano corrispondenza con i precedenti strumenti urbanistici.

8.1 tipo di intervento:

Per gli edifici di cui alla lettera a) una volta decorsi i termini di temporaneità previsti dalle autorizzazioni in corso le strutture dovranno essere rimosse. Anche per i fabbricati precari al termine dei temi consentiti, è prevista la demolizione senza ricostruzione D.

Per gli edifici di cui alla lettera b) deve essere necessariamente e prioritariamente verificata la regolarità autorizzativa, la presenza di sanatorie/condoni o l'edificazione antecedente il 01/09/1967. In caso di edifici non regolari è previsto l'intervento di demolizione senza ricostruzione D; in caso di edifici regolari o sanati, i tipi di intervento effettuabili sono MO, MS, RRC, RE senza modifica della sagoma edilizia, della Sul, del Volume lordo (Vt) e senza possibilità di ampliamento.

art. 39. Destinazioni d'uso nei tessuti storici

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U1 Usi abitativi
- U3.1 Esercizi commerciali di vicinato
- U 3.3 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,
- U 3.6 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali,
- U 4.1 Attività ricettive alberghiere
- U 4.2 Attività ricettive extra-alberghiere
- U 4.4 Pubblici esercizi,
- U 5.1 Attività culturali,
- U 6.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base,
- U 6.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso,
- U 6.3 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo,
- U 6.1 Attività sanitarie ed assistenziali,

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, così come rilevati negli elaborati del quadro conoscitivo del PSC:

- Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano,
- Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico,
- Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano,

2. Nelle Tavole del RUE sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi "U6" in generale).

3. Eventuali cambi d'uso che non comportino rilevanti modificazioni alle destinazioni in atto come definite nel PSC all'art 28 comma 5 lettera c) e così come rilevate negli elaborati del quadro conoscitivo del PSC (allegato C9.1) sono ammissibili per gli interventi che garantiscano il rispetto

delle caratteristiche architettoniche-decorative del fabbricato individuate dal quadro conoscitivo, nonché delle caratteristiche morfotipologiche indagate nel dettaglio in sede di progetto. In particolare, non sono ritenute compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale, nonché una significativa modificazione ai fronti.

4. nei tessuti storici la possibilità del cambio di destinazione d'uso per le funzioni residenziali, artigianali e di commercio di vicinato dei fabbricati o di parte dei fabbricati, è altresì subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

5. In tutti gli edifici classificati di interesse storico-culturale e testimoniale anche se esterni ai tessuti storici, il cambio d'uso verso la residenza è in ogni caso da realizzare attraverso interventi edilizi di recupero che garantiscano e dimostrino negli elaborati progettuali:

- la compatibilità con le caratteristiche tipologiche degli immobili e con il contesto ambientale
- l'esistenza o la possibilità di realizzazione da parte del proponente delle dotazioni minime di infrastrutture e servizi
- la coerenza con la finalità primaria di consentire il mantenimento o il recupero (anche attraverso la obbligatoria demolizione delle superfetazioni ed il ripristino delle parti alterate) della leggibilità dell'impianto tipologico e architettonico di cui l'edificio costituisce documento.

I criteri di cui ai punti precedenti devono essere applicati e pienamente verificati in sede di redazione e analisi del progetto per la valutazione del numero massimo di alloggi realizzabili.

art. 40. Criteri generali di intervento sugli edifici all'interno dei centri storici e per gli edifici di interesse architettonico e testimoniale o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano:

- a) agli edifici di pregio e interesse architettonico e testimoniale ovvero quelli definiti al precedente art. 36 lettera b) individuati dal PSC e dal RUE
- b) agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 ovvero quelli definiti al precedente art. 36 lettera c) individuati dal PSC e dal RUE
- c) ai manufatti presenti nei tessuti storici

Gli interventi sul patrimonio edilizio di cui al precedente art. 36 lettera b) ricadenti tra quelli sottoposti a SCIA o permesso di costruire dovranno essere assoggettati al parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

2. Materiali ed elementi costruttivi

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali. Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.

3. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in classe di tutela 1 e 2 ad eccezione della sottoclasse 2D, di cui all'art.52, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno e tavelle in cotto qualora la struttura originaria sia negli stessi materiali e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in classe di tutela 3 è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. Coperture

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

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

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde se non nei casi in cui non risultino incongrue rispetto alla tipologia originaria del fabbricato nonché del contesto edilizio. Le eventuali modifiche dovranno essere supportate da opportuno materiale documentale e, per gli edifici di cui alla lettera a) del comma 1 con esclusione degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04, essere approvate dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico.

I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

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

5. Collegamenti verticali

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

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi – anche ai fini del superamento di barriere architettoniche - è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla

presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico. Sono compresi nell'impianto anche i collegamenti orizzontali necessari per raggiungere l'ascensore dal possibile punto di uscita dall'edificio e viceversa.

6. Aperture

Nei fronti delle unità assoggettate a classe di tutela 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati.

Nelle unità assoggettate a classe di tutela sui fronti principali è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti secondari degli edifici di classe 2 e sui fronti degli edifici di altre classi, è ammessa la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne solo se subordinata e supportata da uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

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

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

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

7. Aperture sul piano di falda

Negli edifici di classe di tutela 1, 2 e 3 non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di n. 2 lucernari sul piano di falda per unità abitativa, con dimensioni massime di 1 mq, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernari di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

8. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in classe 3 laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura.

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

Per gli edifici in classe di tutela 1, 2 e 3, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di

un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie potranno essere usate tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

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

In caso di interventi di qualificazione energetica degli edifici è ammessa la realizzazione rivestimenti esterni a "cappotto", ad esclusione degli edifici per i quali siano prescritti il Restauro Scientifico. In tutti gli altri casi l'intervento non deve modificare i rapporti volumetrici delle facciate, con particolare riferimento ad eventuali decorazioni in rilievo, modanature, ecc., né nascondere eventuali decorazioni presenti.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere individuato all'interno di quelli indicati nella Tabella colori del RUE (allegato C); nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo tratto di strada.

9. Infissi esterni e vetrine

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

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale, o di materiali diversi aventi caratteristiche estetiche di pregio.

Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale sulla base delle Schede-colori allegato al RUE (allegato C).

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

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato

Sono ammissibili per gli infissi vetrati 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.

10. Pavimentazioni

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

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, lastre/blocchi di pietra locale, blocchetti di basalto, trachite o porfido.

E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento

dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

11. Spazi scoperti e aree a verde

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

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

Nelle aree cortilizie e nelle aree a verde privato può essere ammessa la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,
- non turbino l'ordine dei prospetti interni.

Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

12. Elementi decorativi

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

13. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

Le insegne di esercizio potranno essere collocate preferibilmente entro il vano della porta dei negozi, nei sopra-luce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In alternativa, possono essere collocate a fianco della vetrina. In quest'ultimo caso sono ammesse insegne illuminate ma non luminose.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

14. Aree di pertinenza

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

essere ricostruiti – secondo quanto ammesso all'art. 14 comma 4 - in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato, al quale si devono armonizzare.

15. Fabbricati accessori

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

16. Manufatti tecnologici

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

17. Recinzioni

Nel territorio rurale attorno agli edifici di interesse architettonico testimoniale o di pregio storico culturale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, priva di cordolo di base e non ombreggiante, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, alta al massimo m. 1,50. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva. Non sono ammesse recinzioni che modifichino l'assetto spaziale delle corti storiche.

18. Elementi architettonici isolati

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

19. Uso degli spazi pubblici nei centri storici

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto. Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali. L'ufficio tecnico potrà richiedere un parere non vincolante alla CQAP nelle more della redazione di un regolamento per l'arredo urbano.

CAPO 2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

art. 41. Obiettivi generali, e articolazione degli ambiti e prescrizioni generali di carattere geologico

1. Gli ambiti consolidati vengono distinti nelle tav 1 b/c/d del RUE in base alle caratteristiche dei tessuti edilizi a cui corrispondono possibilità di trasformazioni differenti in:

- Ambiti AC1 – tessuti consolidati saturi
- Ambiti AC2 – tessuti consolidati
- Ambiti AC3 – tessuti recenti
- Ambiti AC 4 – aree oggetto di accordi con i privati
- Ambiti AC 5 – verde privato
- Ambiti AC 6 – agglomerati di origine rurale nelle loc. abitate minori

2. La disciplina di cui ai successivi articoli regola le trasformazioni urbanistiche negli ambiti urbani consolidati fermo restando il rispetto delle tutele e dei vincoli presenti nella tavola dei vincoli (tav 3.1, 3.2, 3.3) e relativa scheda dei vincoli (elab R4) del presente RUE, nonché definiti nel PSC alle tav. PSC 3 a/b/c, PSC 4 a/b, PSC 5 a/b e relative alle unità di paesaggio tav PSC 6 e nelle relative norme, tenendo inoltre conto dell'adeguatezza delle dotazioni infrastrutturale e tecnologiche a servizio degli insediamenti.

3. Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di ampliamento o che prevedano variazioni essenziali dei fabbricati realizzabili per intervento diretto negli ambiti definiti nel RUE, sono subordinati all'esecuzione di specifiche indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche (D.M. 14/01/2008) e sismiche (D.A.L. n°112 del 02/05/2007) commisurate alla tipologia dell'opera ed alle caratteristiche peculiari del sito, così come previsto dal Quadro Normativo del PSC (artt. 11 e 12) in funzione di tutte le problematiche individuate e sintetizzate nelle tavole 3/A, 3/B e 3/C del PSC.

4. Negli ambiti urbani consolidati in cui la fattibilità geologica consente possibilità di trasformazione così come definito nell'art. 11 PSC, in corrispondenza delle aree che presentano le seguenti problematiche così come individuate nella tav. B4 del Quadro Conoscitivo:

- aree instabili e potenzialmente instabili,
- aree in cui le coperture hanno spessore fortemente variabile, come ad esempio nelle aree pedemontane e di fondovalle a ridosso dei versanti,
- aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico,

In caso di interventi che comportino un aumento del carico urbanistico, bisognerà eseguire specifiche indagini volte a definire, nel dettaglio, la strutturazione litostratigrafica del sottosuolo, con individuazione della profondità del substrato, la conformazione topografica del versante, le proprietà geotecniche delle litologie presenti e il regime delle pressioni interstiziali.

In caso di frane quiescenti, sarà necessario individuare il cinematismo delle frana stessa e la superficie di potenziale scorrimento.

I dati raccolti dovranno essere utilizzati per svolgere opportune verifiche grafico-matematiche delle condizioni geostatiche dei luoghi.

art. 42. Ambiti AC1 – tessuti consolidati saturi

1. *Descrizione:* ambiti consolidati con funzioni prevalentemente residenziali costituiti da tessuti urbani di impianto non recente con parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana.

Il RUE distingue tali ambiti in funzione della loro ubicazione e delle loro caratteristiche:

- AC1.a – tessuti capoluogo
- AC1.b – tessuti abitati minori
- AC1.c – tessuti abitati minori a bassa densità

- AC1.d – tessuti consolidati con problematiche di carattere idrogeologico

2. *Obiettivi*: consolidare l'impianto urbano e, in relazione ai limiti di funzionalità urbanistica sostanzialmente non recuperabili, evitare incrementi significativi della densità edilizia, pur consentendo l'ammmodernamento del patrimonio edilizio. In tali ambiti deve essere inoltre perseguito il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti; nel capoluogo, inoltre, è incentivata la rigenerazione/riqualificazione dell'edificato esistente.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici esistenti vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono **possibili** soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi:

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere b), c), gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SC.

b) Gli interventi NC e RE con ampliamento sono ammessi negli ambiti AC1.a, AC1.b, AC1.c nel rispetto dei seguenti limiti:

- AC1.a – tessuti capoluogo
- IF = 0,45 mq/mq,
- NP = 3.
- H = 10,50 m (o = H edificio esistente se superiore)
- Lotto minimo mq 600
- Sq < 40 % della SF
- Sp > 30% della SF
- Parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

- AC1.b – tessuti abitati minori
- IF = 0,40 mq/mq,
- H = 7,80 m (o = H edificio esistente se superiore)
- lotto minimo mq 700
- Sq < 35 % della SF
- Sp > 40% della SF
- Parcheggi P1 e PR come da Titolo V Capo 1

- AC1.c – tessuti abitati minori a bassa densità
- IF = 0,20 mq/mq,
- H = 7,80 m
- lotto minimo mq 1500
- Sq < 25 % della SF
- Sp > 50% della SF
- Parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

L'intervento NC è ammesso nei solo lotti ineditati sulla base di permesso di costruire convenzionato che assicuri la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali o la loro monetizzazione nella misura prevista all'art. 72.

c) Negli ambiti AC1d non sono ammessi interventi di NC. Sono ammessi interventi di RE con ampliamento massimo del 20% della Sul e/o del Vt nel rispetto dei seguenti limiti e delle prescrizioni di cui alla successiva lettera d):

- IF = 0,35 mq/mq,
- H = 7,50 m
- Sq < 35 % della SF
- Sp > 40% della SF
- Parcheggi P1 e PR come da Titolo V Capo 1

d) Gli interventi di demolizione con ricostruzione di un fabbricato differente dall'originario sono sempre ammessi negli ambiti AC1.a AC1.b, AC1.c. Negli ambiti AC1.d gli interventi di RE che modificano la sagoma del fabbricato o che prevedono l'ampliamento della Sul o del Vt sono ammissibili solo a seguito di approfondimenti di carattere idrogeologico (con eventuale predisposizione di opere di salvaguardia soprattutto nelle zone di monte), geotecnico (D.M. 14/01/2008) e sismico (D.A.L. ogg. N° 2131) che dimostrino la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche dei suoli e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 41 comma 4. Negli ambiti AC1.d gli interventi di RE non devono prevedere la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

e) Sui soli edifici esistenti sono inoltre ammessi negli ambiti AC1.a AC1.b, AC1.c, in alternativa agli indici di cui alla lettera a), interventi di RE con incremento una tantum pari al del 20% della SU (per realizzazione di SA o SU) qualora l'edificio ottenga, a seguito degli interventi, la certificazione energetica in classe A o superiore (certificata da ente riconosciuto e accreditato dalle istituzioni pubbliche) per la maggior parte delle unità immobiliari anche qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle precedente lettere b);

f) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC - negli ambiti AC1.a, AC1.b, AC1.c - costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari così come definiti all'art. 14 comma 2, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e d) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento pari a 25 mq di Sul per ciascuna unità immobiliare, alle seguenti condizioni:

- Che l'intervento non determini un aumento > del 15% della Sul e/o del Vt
- SUL originaria < 300 mq
- valutazione e verifica della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- adeguamento, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, ai requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991;
- per gli edifici ricadenti in ambiti AC1d approfondite verifiche di carattere idrogeologico (con sp migliorativa o uguale a esistente
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

g) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC diversi da quelli di cui alla precedente lettera f) che non hanno già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettere b) sono ammessi interventi di **ampliamento** per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interraste all'interno della sagoma dell'edificio ai sensi della L.122/89, fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 71.

h) Sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC con originarie funzioni agricole che risultino dismessi e per cui si preveda il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, in alternativa agli interventi di cui alle lettere a) e b) potranno essere previsti nuovi piani orizzontali (con conseguente aumento di SUL) nel rispetto delle altezze minime dei locali senza aumento del Vt e nel rispetto dei valori testimoniali dell'edificio esistente secondo i criteri titolo V capo 2. delle presenti norme.

4. E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

5. negli interventi di NC è prescritto idoneo recupero delle acque meteoriche.

art. 43. Ambiti AC2 – tessuti consolidati

1. Descrizione: ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa, di cui si intende confermare l'impianto progettuale, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.

2. Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e incentivare la qualificazione e ammodernamento del patrimonio edilizio.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono **possibili** soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi sono ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ed e):

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere b),c),d) ed e), gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SC.

b) sono ammessi interventi di NC, o demolizione con ricostruzione, ampliamento entro i seguenti limiti:

- IF = 0,42 mq/mq negli ambiti
- H = 7.80 m (o = H edificio esistente se superiore)
- sq < 40% della SF (o = Sq preesistente se inferiore in caso di ampliamento)
- sp > 30% della SF (o = Sp preesistente se inferiore in caso di ampliamento)
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

c) a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore per la maggior parte dell'unità immobiliari (certificata da ente riconosciuto e accreditato dalle istituzioni pubbliche), gli indici IF di cui sopra sono aumentati fino a:

- IF = 0,50 mq/mq

e) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC che non hanno già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettera b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato all'interno della sagoma dell'edificio ai sensi della L.122/89, fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 71.

4. E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

5. Nelle aree contrassegnate da apposita simbologia nelle tavole di RUE sono possibili interventi edilizi diretti soggetti a permesso di costruire convenzionato finalizzati all'integrazione di aree parzialmente inedificate con i tessuti limitrofi. La trasformazione delle aree è subordinata alla realizzazione e cessione di dotazioni territoriali o la loro monetizzazione nella misura prevista all'art. 72.

6. Negli interventi di NC è prescritto idoneo recupero delle acque meteoriche.

art. 44. Ambiti AC3 – tessuti recenti

1. Descrizione: ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di cui si intende confermare l'impianto progettuale, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.

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

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono **possibili** soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi:

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

b) dopo la scadenza della convenzione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:.

- IF = 0,40 mq/mq negli ambiti
- H = 7.80 m (o = H edificio esistente se superiore o = H PUA se inferiore)
- sq < 35% della SF (o = Sq preesistente se inferiore in caso di AM)
- sp > 40% della SF (o = Sp preesistente se inferiore in caso di AM)
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

art. 45. Ambiti AC 4 –aree oggetto di accordi con i privati –

1. Descrizione: porzioni di territorio urbanizzato nelle quali l'eventuale trasformazione degli immobili esistenti o la realizzazione di nuovi immobili è da assoggettare a intervento unitario convenzionato.

2. Obiettivi: consentire interventi di trasformazione di modesta entità, nonché gli ordinari interventi conservativi in attesa delle trasformazioni previste dagli accordi stipulati tra Amministrazione Comunale e privati da attuarsi mediante interventi unitari convenzionati.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: sugli edifici esistenti, fermo che sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono **possibili** soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi sono ammessi i seguenti interventi:

a) MO, MS, RRC, RE senza modificazione della Sul, D, e senza cambi di destinazione d'uso, a prescindere dai parametri urbanistici.

4. Gli interventi di NC, potranno essere realizzati sulla base di un progetto unitario convenzionato relativo all'intero ambito redatto sulla base dei contenuti degli accordi di pianificazione stipulati tra Amministrazione Comunale e privati, che assicurino la realizzazione di reti tecnologiche o dotazioni tali da rendere l'intervento soddisfacente ed integrato con il sistema urbano in cui si inserisce, nel rispetto dei parametri edilizi contenuti nell'accordo di pianificazione o in sua assenza/integrazione:

- IF max= 0,45 mq/mq
- NP max. = 2 piani
- H max 7,80 m
- Sq < 40% della SF
- Sp > 30% della SF
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

5. E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

6. Modalità attuazione – permesso di costruire convenzionato sulla base dei contenuti presenti negli accordi stipulati tra Amministrazione comunale e privati – con realizzazione di opere, cessioni oppure con monetizzazioni finalizzate ad interventi migliorativi delle dotazioni e della qualità urbana, nonché di interesse pubblico.

art. 46. Ambiti AC5 – verde privato -

1. Descrizione: ambiti consolidati edificati e non, con presenze significative di verde privato ovvero destinati a verde privato sulla base di strumenti urbanistici pregressi, o ancora destinati a verde di protezione ecologica.

2. Obiettivi: consolidare le utilizzazioni private in atto.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: sugli edifici esistenti, fermo restando che sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono **possibili** soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi sono ammessi i seguenti interventi:

a) MO, MS, RRC, RE, D, all'interno della sagoma edilizia ovvero senza aumento della Sul;

b) NC solo per realizzazione autorimesse e edifici accessori all'unità abitativa o per attività sportive private nel rispetto di:

- IF = 0.1 mq/mq
- SU = 0
- SA = max 35 mq
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

Le NC sono ammissibili solo a seguito di approfondite indagini geologiche che dimostrino la compatibilità tra le strutture previste e le caratteristiche idrogeologiche dei suoli.

c) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari così come definiti all'art. 14

comma 2, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento pari a 25 mq si Sul per ciascun alloggio, alle seguenti condizioni:

- che l'intervento non determini un aumento > 15% della Sul e/o del Vt.
- approfondita valutazione delle caratteristiche geomorfologiche dei suoli
- Sul originaria < 300 mq
- valutazione e verifica della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- adeguamento, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, ai requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991;
- $sp \geq sp$ esistente
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

d) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC diversi da quelli di cui alla precedente lettera c) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche staccate dalla sagoma principale, fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 71, purché Sp resti maggiore del 40% della SF.

art. 47. Ambiti AC6 – agglomerati di origine rurale nelle loc. abitate minori -

1. Descrizione: ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani di impianto non recente nati dallo sviluppo urbano di nuclei di origine agricola, che presentano parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) pur nel quadro di un accettabile livello di qualità.

2. Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e, in relazione ai limiti di funzionalità urbanistica sostanzialmente non recuperabili, evitare incrementi significativi della densità edilizia, pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: sugli edifici esistenti, fermo restando che sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono possibili soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi sono ammessi i seguenti interventi:

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, all'interno della sagoma edilizia ovvero senza aumento della Sul e del Vt;

b) possibilità di NC solo per realizzazione autorimesse e edifici accessori all'unità abitativa o connesse ed integrative ad attività agricola ma compatibili con la residenza nel rispetto di:

- $IF = 0.12$ mq/mq
- $SU = 0$
- $SA = \max 70$ mq
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

Le NC sono ammissibili solo a seguito di approfondite indagini idrogeologiche, geotecniche e sismiche che dimostrino la compatibilità tra le strutture previste e le caratteristiche idrogeologiche dei luoghi.

c) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari così come definiti all'art. 14 comma 2 è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento fino al 20 % della Sul per ciascun alloggio, alle seguenti condizioni:

- approfondita valutazione delle caratteristiche geomorfologiche dei suoli
- Sul originaria < 300 mq
- valutazione e verifica della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- adeguamento, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, ai requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991;
- $Sp > = Sp$ esistente
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

d) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC diversi da quelli di cui alla precedente lettera c) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alla precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche staccate dalla sagoma principale, fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 71, purché Sp resti maggiore del 40% della SF.

e) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC con originarie funzioni agricole che risultino dismessi e per cui si preveda il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, in alternativa agli interventi di cui alle lettere a) e b) potranno essere previsti nuovi piani orizzontali nel rispetto delle altezze dei locali senza aumento del Vt e nel rispetto dei valori testimoniali dell'edificio esistente secondo i criteri nel titolo VI Capo 2 delle presenti norme.

f) sui soli edifici esistenti alla data di adozione del PSC con originarie funzioni agricole che risultino dismessi e per cui si preveda il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, è ammesso l'incremento del Vt del 30% nel rispetto delle seguenti condizioni:

- rispetto di tutte le normative previste per le NC
- rispetto dei valori testimoniali dell'edificio esistente secondo i criteri del Titolo VI Capo 2 presenti norme
- Vt originaria < 500 mc
- Sul totale comprensiva dell'ampliamento < mq 280
- n. massimo di UI realizzate = 2
- valutazione e verifica della sicurezza e adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- adeguamento dell'edificio ai requisiti minimi di prestazione energetica e degli impianti energetici previsti dalle normative vigenti
- H : 7.50 m (o = preesistente se maggiore)
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

art. 48. Destinazioni d'uso ammesse e cambi d'uso (CD) negli ambiti consolidati

1. Negli ambiti AC1, AC2, AC3, AC4, e AC6 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U1.1, U1.2, U3.1, U2.2, U5.1, U3.3, U3.4, U4.4, U3.5, U3.2.1 U6.1 U6.3, U4.1, U4.2.

2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove ciascuno di essi sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):

U2.1, U3.2.2, U3.4 , U5.2, U6.2, U6.4.

3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:

U3.7, U7.1, U7.2.

4. Per le attività di servizio o commerciali rilevanti, il cambio d'uso con inserimento dell'uso residenziale (al di là degli alloggi eventualmente già presenti) non è ammesso, salvo che, eventualmente, sulla base della programmazione del POC.

5. Negli ambiti AC5 è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; interventi per attività ricreative e sportive di carattere privato (uso U5.1 con esclusione delle attività culturali), sono ammessi esclusivamente sulla base di un progetto unitario convenzionato di cui all'**art. 103**; Sono inoltre ammesse utilizzazioni come verde privato e parcheggi privati.

6. Negli ambiti AC6 è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto anche delle funzioni agricole esistenti compatibili con il contesto urbano ad eccezione degli usi U8.4 e 8.6. E' inoltre considerato compatibile l'inserimento dei seguenti tipi di uso per attività integrative se non localizzabili all'esterno del Territorio urbanizzato: U8.1, U8.2, U8.3, U8.5, U8.7, U8.8.

CAPO 3 – ALTRI AMBITI

art. 49. Disposizioni e prescrizioni di carattere generale

1. La disciplina cui ai successivi articoli regola le trasformazioni urbanistiche negli ambiti per attività turistiche e ricettive, negli ambiti da riqualificare e negli ambiti per attività commerciali e produttive di carattere artigianale, fermo restando il rispetto delle tutele e dei vincoli presenti nella tavola dei vincoli (tav 3.1, 3.2, 3.3) e relativa scheda dei vincoli (elab R4) del presente RUE, nonché definiti nel PSC alle tav. PSC 3 a/b/c, PSC 4 a/b, PSC 5 a/b e relative alle unità di paesaggio tav PSC 6 e nelle relative norme, tenendo inoltre conto dell'adeguatezza delle dotazioni infrastrutturale e tecnologiche a servizio degli insediamenti.

2. Usi previsti: usi U4

3. fermo restando il rispetto delle tutele e dei vincoli presenti nella tavola dei vincoli e relativa scheda dei vincoli del presente RUE, nonché definiti nel PSC alle tav. PSC 3 a/b/c, PSC 4 a/b, PSC 5 a/b e relative alle unità di paesaggio tav PSC 6 e nelle relative norme, tenendo inoltre conto dell'adeguatezza delle dotazioni infrastrutturali e tecnologiche a servizio degli insediamenti.

4. Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di ampliamento o che prevedano variazioni essenziali dei fabbricati realizzabili per intervento diretto negli ambiti definiti nel RUE, sono subordinati all'esecuzione di specifiche indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche (D.M. 14/01/2008) e sismiche (D.A.L. n°112 del 02/05/2007) commisurate alla tipologia dell'opera ed alle caratteristiche peculiari del sito, così come previsto dal

Quadro Normativo del PSC (artt. 11 e 12) in funzione di tutte le problematiche individuate e sintetizzate nelle tavole 3/A, 3/B e 3/C del PSC.

art. 50. Ambiti per attività turistiche-ricettive-ricreative

1. Gli ambiti così classificati sono destinati ad attrezzature private legate all'accoglienza turistica, alla salute, al benessere psicofisico, all'estetica del corpo (strutture per cure termali e sanitarie, spazi coperti o scoperti per il benessere psicofisico e relativi servizi di supporto) nonché attrezzature per funzioni ludiche (impianti sportivi privati al coperto e relativi servizi di supporto).

2. Usi previsti: usi U4

3. Tipi di intervento ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o interesse storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 1, negli altri casi:

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, all'interno della sagoma edilizia ovvero senza aumento della Sul;

b) possibilità di NC con permesso di costruire convenzionato con progetto unitario esteso all'intera area di intervento nel rispetto di:

- IF = 0,4 mq/mq
- Sq < 35%
- H = 8,50 ml.
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1
- Le aree libere dalle costruzioni dovranno essere opportunamente sistemate

4. Per l'ambito del capoluogo con destinazione a campeggio privato, in considerazione del rischio idraulico della zona, sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RE, D delle strutture di servizio e di protezione idraulica dell'insediamento. Il funzionamento è soggetto a specifica autorizzazione stagionale previo parere del Servizio Tecnico Affluenti del Po.

art. 51. Ambiti urbani da riqualificare

1. Il P.S.C. individua gli "Ambiti urbani da riqualificare (AR)" nel capoluogo e specifica che la loro attuazione è subordinata al POC.

Gli ambiti individuati sono i seguenti:

- AR 1 La Fabbrica
- AR 2 Area artigianale presso Santa Maria
- AR 3 Area artigianale ex Pollution

2. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno degli ambiti in attesa dell'attuazione nei POC sono ammessi interventi di MO, MS, RRC, RE, D senza aumento della Sul e del Vt.

3. Usi ammessi sul patrimonio edilizio esistente: usi U3 ad eccezione di U3.6 , 3.7 e U3.8

art. 52. Ambiti per attività commerciali e produttive di carattere artigianale

1. Il RUE individua gli ambiti per attività commerciali e artigianali in conformità al PSC. Trattandosi di aree interamente ricomprese negli ambiti di riqualificazione urbana, le previsioni di trasformazione sono da attuarsi previo inserimento nel POC.
2. In attesa che maturino le condizioni per gli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente sono sempre ammessi sugli edifici esistenti i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE, D, all'interno della sagoma edilizia ovvero senza aumento della Sul e del Vt.
3. Usi previsti: usi U3 ad eccezione di U3.6 , 3.7 e U3.8

CAPO 4 - TERRITORIO RURALE**art. 53. Articolazione degli ambiti, definizione degli obiettivi generali e disposizioni di carattere geologico**

1. La classificazione degli ambiti del territorio rurale è rappresentata nella tav. PSC 1 a/b. Nel territorio rurale restano sempre valide le tutele e i vincoli individuati negli elaborati di PSC alle tavole PSC 4 a/b, gli indirizzi relativi alle unità di paesaggio identificate nella tav. PSC6, oltre che i limiti alle trasformazioni del territorio individuati alle tavole PSC 3 a/b/c e le tutele presenti nel RUE nella tavola dei vincoli (Tav 3.1, 3.2, 3.3) e scheda dei vincoli (elab. R4).

2. Il PSC e il RUE articolano gli ambiti del territorio rurale in base alle caratteristiche fisico – ambientali ed alle esigenze di corretto utilizzo delle potenzialità agricole, individuando specifici tessuti paesaggistici, ambientali e produttivi, in riferimento ai criteri di cui all'art.A-17, A-18 della LR 20/2000, nonché delle indicazioni e dell'articolazione del PTCP.

Si tratta in particolare dei seguenti ambiti:

- ambiti di valore naturale e ambientale
- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- ambiti per la valorizzazione turistica e lo sviluppo del territorio rurale

3. In generale in tutti gli ambiti del territorio rurale, per tutelare la valenza paesaggistica diffusa individuata dalle analisi del Piano, deve essere sempre rispettata la disciplina definita al successivo art. 54.

4. L'elenco degli usi previsti e consentiti nel territorio rurale, è riportato al successivo art. 55

5. La disciplina per gli interventi connessi alle attività agricole è contenuta al successivo art. 58.

6. La disciplina degli interventi non connessi alle attività agricole è contenuta al successivo art. 59

7. Per il riuso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'agricoltura, in osservanza dell'art. A-21, comma 2 della L.R. 20/2000, ulteriori limitazioni e specifiche al cambio d'uso in relazione alle tipologie edilizie legittimamente in essere, rispetto a quanto previsto dalla disciplina generale di Ambito in cui l'edificio ricade, sono individuate al successivo art. 60.

1. Il territorio rurale si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici extraurbani, con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.

2. Per il territorio rurale, il RUE, come indicato nel PSC, propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, di valorizzazione degli aspetti produttivi, di incremento della qualità ecologica e ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:

- la difesa del suolo e degli aspetti idrogeologici, geologici ed idraulici;
- la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e struttura tradizionale;
- la tutela dei suoli con vocazione agricola, promuovendo lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale;

3. Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di ampliamento o che prevedano variazioni essenziali dei fabbricati realizzabili per intervento diretto negli ambiti definiti nel RUE, sono subordinati all'esecuzione di specifiche indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche (D.M. 14/01/2008) e sismiche (D.A.L. n°112 del 02/05/2007) commisurate alla tipologia dell'opera ed alle caratteristiche peculiari del sito, così come previsto dal Quadro Normativo del PSC (artt. 11 e 12) in funzione di tutte le problematiche individuate e sintetizzate nelle tavole 3/A, 3/B e 3/C del PSC.

art. 54. Criteri di intervento per la tutela della valenza paesaggistica del territorio rurale

1. Per tutelare la valenza paesaggistica del territorio rurale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova edificazione, nonché relativi a modifiche dello stato dei luoghi di tipo vegetazionale e infrastrutturale così come previste dalla disciplina del presente capo, dovranno sempre essere compatibili e in assonanza con le caratteristiche naturalistiche e antropiche dei luoghi. Gli interventi dovranno essere supportati da analisi progettuali riferite alle caratteristiche peculiari del contesto circostante e delle sub unità di paesaggio di appartenenza, nonché verificare la percettibilità delle trasformazioni e il grado di interferenza con il tessuto preesistente, con il linguaggio architettonico tradizionale e con gli elementi che caratterizzano il paesaggio.

2. Le finiture proposte negli interventi ammissibili dovranno sempre rapportarsi in modo armonioso con il contesto e dovranno rispettare gli indirizzi contenuti nell'allegato al RUE relativo ai criteri per il corretto utilizzo del colore (allegato C "linee guida per il corretto utilizzo del colore negli interventi edilizi").

3. Le autorimesse pertinenziali edificabili ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, quando esterne al volume dell'edificio esistente, ai fini della tutela dell'integrità del paesaggio, potranno essere realizzate solo al piano completamente interrato (sottosuolo), secondo un profilo di progetto che preveda il volume della nuova costruzione, al lordo delle strutture e comprese quelle di sostegno della via di accesso degli automezzi, contenuti nel profilo di campagna preesistente e legittima a tale realizzazione.

4. Gli **interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti**, devono essere progettati in relazione al necessario rispetto della qualità paesaggistica o al suo recupero in contesti degradati, ponendosi in aderenza ed assonanza con le forme strutturanti del paesaggio, con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologico-architettoniche degli edifici storici presenti.

5. Nel caso di interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, è necessario attenersi alle seguenti prescrizioni:

- le nuove edificazioni devono essere collocate, salvo i casi di evidente e dimostrata impossibilità, in prossimità di nuclei edilizi esistenti integrandosi con essi sotto il profilo paesaggistico
- vanno promossi interventi di elevata qualità architettonica, tali da minimizzare la necessità di interventi di mitigazione;
- i nuovi manufatti devono essere localizzati in posizioni e a quote di limitata percezione visiva;
- il raccordo del manufatto con il terreno adiacente deve avvenire con limitati riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti, solo se strettamente necessari, e scarpate, sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante;
- eventuali muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati in pietrame o con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, se in calcestruzzo armato rivestiti con la pietra tipica dei luoghi;
- l'impatto visivo dell'opera, se necessario, deve essere ridotto per mezzo di siepi, arbusteti e/o piante di alto fusto la cui disposizione dovrà far parte del progetto edilizio;
- gli interventi edilizi devono essere realizzati in relazione alle tipologie indicate, evitando l'utilizzo di infissi in metallo anodizzato o PVC e di tapparelle avvolgibili, fatto salvo l'uso di materiali che richiamino la texture del legno;
- le tinteggiature esterne devono ricondursi alla gamma dei colori delle terre, delle rocce e degli edifici storici presenti in situ, evitando cromatismi disarmonici rispetto al contesto paesaggistico e l'utilizzo del colore bianco, estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale così come individuati dallo specifico allegato del RUE;
- non è ammesso l'utilizzo di elementi cementizi prefabbricati a vista.

6. I fabbricati di servizio delle aziende agricole di nuova realizzazione, dovranno salvaguardare i rapporti di scala con gli edifici limitrofi esistenti, sia in pianta sia in alzato. Nel caso in cui le esigenze produttive non consentano una frammentazione dei volumi, si richiede un livello di progettazione più approfondito dei fabbricati, in modo da poter valutare integralmente e nel dettaglio tutte le possibili interazioni con il paesaggio e le eventuali conseguenti mitigazioni. L'ampliamento è consentito nel rispetto dello schema morfologico originario, senza alterare l'assetto e la percezione dei varchi di accesso all'edificazione esistente di maggiore rilevanza. In sede di riuso delle corti rurali deve essere evitato il frazionamento degli spazi aperti con elementi di delimitazione.

7. Gli interventi di recupero degli edifici in territorio rurale non devono alterarne le caratteristiche morfologiche, tipologiche e materiche, in particolare il recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione agricola diversa da quella residenziale è ammesso a condizione che gli interventi consentano la lettura delle caratteristiche del fabbricato rurale originario.

8. Per gli interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti che rivestono valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, così come individuati dall'allegato C9 del quadro conoscitivo del PSC, nonché nella tav 1 b/c/d del RUE valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Necessità del Parere della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio con eccezione dei beni soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04
- gli interventi di consolidamento, ripristino e tamponamento delle murature devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie. La demolizione di intonaci in favore di superfici faccia vista è consentita solo se si dimostra che la struttura originaria

non era intonacata; è comunque da escludersi il ricorso a intonaci inframmezzati da brecce faccia vista, inclusa l'evidenziazione in facciata di archi e architravi di aperture;

- i manti di copertura devono essere mantenuti con i materiali originari in coppi o in pietra. I coppi dovranno essere di tipo tradizionale, privilegiando il recupero, quando possibile, degli elementi originari;
- sono da conservare tutti gli elementi caratteristici dell'edilizia tradizionale quali cornicioni, zoccolature, aperture e infissi. Eventuali rifacimenti o integrazioni dovranno rispettare le caratteristiche geometriche e materiche, oltre che le proporzioni, degli elementi originari.

9. Deve essere evitata l'apposizione in facciata degli edifici di apparati ed impianti tecnologici, quali ad esempio condizionatori e antenne a meno che non siano diversamente collocabili; in ogni caso essi devono essere opportunamente integrati o schermati con elementi vegetali nel rispetto di quanto previsto dalle presenti disposizioni.

10. Nel caso di nuove installazioni di serre e tunnel per il ricovero di rotoballe o di mezzi agricoli, anche a carattere temporaneo, il colore del telo di copertura deve essere trasparente oppure va realizzato con finitura opaca nella gamma delle terre, quando disponibili, o alternativamente in altre tonalità spente che si inseriscano il più possibile nel paesaggio circostante, evitando l'utilizzo del bianco e prestando particolare attenzione al rapporto contesto/sfondo su cui si stagierà la nuova installazione.

11. Le piscine a servizio di abitazioni e strutture turistico-ricettive devono essere realizzate evitando modifiche significative del profilo altimetrico dei luoghi, il rivestimento deve essere realizzato nei colori della gamma delle pietre naturali locali; in particolare saranno da preferirsi soluzioni come le "biopiscine" in quanto garantiscono un inserimento compatibile nel contesto e un basso impatto paesaggistico.

12. Per il **riuso del patrimonio edilizio** esistente nel territorio rurale dovranno essere rispettate, oltre a quanto previsto dal comma 11 dell'art 58 del PSC e le disposizioni di cui al successivo art. 60, le seguenti prescrizioni:

- non proporre organizzazione degli spazi che agevoli il frazionamento delle corti;
- mantenere la riconoscibilità dell'assetto strutturale e tipologico;
- prevedere l'eventuale inserimento di nuovi elementi quali bagni, scale ecc., tenendo conto delle partizioni degli elementi strutturali e tipologici;
- tamponare, se necessario, gli spazi compresi tra i pilastri o gli elementi strutturali degli edifici con originaria funzione agricola (es fienili) senza occultarli ad esempio con muratura sottosquadro o tamponamenti vetrati;
- mantenere la leggibilità originaria dei rapporti volumetrici e architettonici originari dei fabbricati. Nel caso di edifici di ricovero e nei fienili posti al di sopra delle stalle è consentito l'inserimento di un solaio interno, nel rispetto delle norme sanitarie e igienico – edilizie vigenti. In generale il solaio potrà occupare anche parte del portico (se presente) fino ad un massimo del 50%, configurandosi come un soppalco a sbalzo, mantenendo come detto la leggibilità delle parti e delle partiture originarie;
- evitare tassativamente la previsione di elementi estranei alla tradizione rurale quali ad esempio balconi a sbalzo, sporti di gronda pronunciati, sporti di gronda in cemento e qualunque elemento in contrasto con le tipologie esistenti
- evitare la modifica delle aperture che preveda dimensioni non coerenti con le tipologie originarie e/o uso di avvolgibili.

- impiegare materiali come quelli originari in tutte le parti a vista;
- ammettere il mantenimento delle espansioni “organiche” già esistenti; per quelle esistenti non coeve, si può procedere alla demolizione e ricostruzione senza però alterare le dimensioni geometriche, impiegando materiali come quelli originari, ovvero materiali che consentano di apprezzare la giustapposizione fra la parte originaria e quella aggiunta.
- mantenere inalterato il rapporto tra l'edificio rurale e l'ambiente naturale in cui si colloca, conservando le caratteristiche degli spazi di aggregazione evitando l'inserimento di recinzioni, autorimesse in superficie, depositi precari, o arredi fissi non pertinenti con il luogo che si intende tutelare.
- in relazione alla sistemazione degli spazi esterni, dovrà essere lasciata il più possibile inalterata la permeabilità dei suoli, con conservazione delle alberature esistenti.
- negli interventi di CD ai fini residenziali prevedere un numero massimo di n 4 unità immobiliari per edificio isolato al fine di evitare di alterare l'aspetto unitario delle strutture.

13. Le **recinzioni** devono essere realizzate con materiali tradizionali privilegiando tecniche ed elementi omogenei lungo il medesimo asse stradale, avendo cura di non ridurre la permeabilità visiva. Dovranno essere privilegiate soluzioni filtranti che amplino le visuali libere. I muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrata posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali devono essere salvaguardati nei loro caratteri, imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali. Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo dovrà essere rivestito con la stessa pietra tipica dei luoghi. È consentita la recinzione di piccoli appezzamenti di pertinenza delle abitazioni rurali, per le quali saranno da preferirsi soluzioni che prevedano l'uso di sistemi verdi con essenze arboree e/o arbustive tipiche della zona o in alternativa l'uso di un sistema costituito da paletti metallici infissi direttamente nel terreno e rete metallica, senza cordoli in calcestruzzo, aventi altezza massima pari a 1,5 ml.

14. La **sistemazione delle strade poderali** deve prevedere un fondo naturale in terra battuta, ghiaia o simili salvaguardando alberi, filari e siepi esistenti, quali elementi di connotazione paesaggistica dell'area. Qualora non sia possibile mantenere le strade bianche nelle caratteristiche originarie, si potrà prevedere l'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscano una tonalità di adeguata integrazione ambientale o in alternativa, in presenza di pendii accentuati, battuti di calcestruzzo non liscio e intagliato, quali il magrone graffiato.

Non è ammessa di norma l'allargamento delle strade vicinali e poderali oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti o la necessità di uso di interesse pubblico.

La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione dovrà essere di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

15. Il **rispetto di quanto previsto ai commi precedenti** dovrà essere dimostrato da adeguati elaborati progettuali corredati da specifico studio di inserimento paesaggistico che dimostri la compatibilità delle previsioni rispetto alle caratteristiche peculiari dei luoghi e rispetto ai principali punti di visibilità dai punti privilegiati di osservazione del paesaggio (o almeno dalle infrastrutture viarie) e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo. In particolare gli elaborati progettuali dovranno almeno prevedere:

- verifica delle prescrizioni del presente articolo

- analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi anche attraverso simulazioni fotografiche;
- valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

art. 55. Usi previsti e consentiti nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette (usi 8) o comunque coerenti con il territorio rurale in quanto connesse alla multifunzionalità delle aziende agricole ed alla differenziazione del reddito (quali la vendita diretta di prodotti agricoli, attività ricettive per l'agriturismo, per il turismo rurale, piccole attrezzature ed impianti sportivi collegati all'offerta ricettiva per il turismo locale), sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni e delle limitazioni prescritte nel PSC e nel RUE nei successivi articoli del seguente capo, i seguenti usi:

- Infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche, impianti per servizi generali o di pubblica utilità, viabilità podereale ed interpodereale (tra cui usi 7.3)
- Attività di allevamento e custodia di animali non a uso alimentare (U 5.3)
- Attività di florivivaismo e relativi spazi commerciali
- Attrezzature sportive pubbliche e private di uso familiare non comportanti la realizzazione dei edifici quali piscine, campi da bocce e simili, con attrezzature di servizio alle attività e non comportanti elevate impermeabilizzazioni

2. Limitatamente al riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie ai sensi degli art. 54 e art. 59 sono consentiti i seguenti usi:

- U1.1, U1.2, U4.2, U4.3 (limitatamente a piazzuole per tende e caravan), U4.4, U5.1, U6.1, U6.2, U6.3

3. Sono inoltre ammessi, se esistenti alla data di approvazione degli strumenti urbanistici gli usi:

U3.1, U3.3.

4. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

5. Le attività estrattive (U 7.4), sono consentite nel territorio rurale le attività estrattive esclusivamente nelle aree interessate dalle previsioni del PAE Comunale dopo che il medesimo risulta approvato. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

6. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale

In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere recuperate secondo le prescrizioni dettate dal PAE e dal relativo progetto di ripristino finale. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

art. 56. Prescrizioni per gli interventi ricadenti negli Ambiti di valore naturale e ambientale

1. Gli ambiti di valore naturale e ambientale sono individuati nella tav 1 di PSC e definiti nell'art 56 del medesimo strumento urbanistico.

2. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui. Gli interventi che prevedono modifiche dello stato dei luoghi di tipo edilizio, vegetazionale e infrastrutturale devono rispettare i contenuti del precedente art. 54.

3. Gli interventi connessi alle attività agricole previsti al successivo art 58 dovranno prevedere prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. Le nuove edificazioni potranno essere previste solo a seguito della redazione del PRA (piano di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola) che dimostri l'impossibilità del recupero dei fabbricati esistenti, compatibilmente alle prescrizioni specifiche per l'ambito di appartenenza definito dal PSC e a condizione che non vengano alterate le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.

I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.

4. Il recupero dei fabbricati esistenti è ammissibile compatibilmente a quanto previsto per gli ambiti di appartenenza dal PSC, è disciplinato al successivo art 60; l'ampliamento dei fabbricati ricadenti all'interno di aree boschive è da considerarsi ammissibile a condizione che tali interventi non comportino la riduzione o modifica delle masse boschive esistenti.

5. Gli interventi non connessi alle attività agricole di cui al successivo art 59 sono ammesse nei limiti previsti dal PSC e dal PTCP.

6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- MO, MS, RS, RSS, REC, RE, NC, D, CD

art. 57. Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono individuati nella tav 1 di PSC. Oltre a quanto previsto dall'art 57 del PSC, fatto salvo il rispetto delle tutele e dei vincoli individuati negli elaborati di PSC alle tavole PSC 4 a/b, PSC 5 a/b e PSC 6, oltre che dalla tavola e scheda dei vincoli del RUE, all'interno di tali ambiti sono possibili interventi per funzioni connesse all'agricoltura di cui al successivo art. 58, interventi non connessi alle attività agricole di cui al successivo art 59 e al

recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al successivo art 60 nel rispetto dei contenuti del precedente art. 54.

2. All'interno degli ambiti per la valorizzazione turistica e lo sviluppo del territorio rurale (AVR) così come definiti all'art 57 del PSC, gli interventi connessi alle funzioni agricole dovranno essere supportati da uno specifico PRA (piano di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola) che dimostri l'impossibilità del recupero dei fabbricati esistenti e la coerenza delle nuove previsioni con gli obiettivi e la disciplina del PSC anche in considerazione dei connessi ambiti ATR (da attuarsi tramite POC). I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente e sul paesaggio, oltre a dimostrare che il complesso degli interventi nell'ambito (nuove costruzioni, sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali e non alteri le percezioni da e verso il paesaggio.

3. Negli ambiti per la valorizzazione turistica e lo sviluppo del territorio rurale (AVR), è inoltre ammesso il recupero e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti non più funzionali alle attività agricole a condizione che sia redatto un progetto unitario relativo all'intero ambito finalizzato alla verifica della coerenza delle nuove previsioni con gli obiettivi e la disciplina del PSC anche in considerazione dei connessi ambiti ATR (da attuarsi tramite POC).

4. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

5. MO, MS, RS, RSS, REC, RE, NC, D, CD

art. 58. Disciplina degli Interventi connessi alle attività agricole

1. In generale si intende azienda agricola esistente anche quella derivata da un frazionamento avvenuto dopo la data di adozione del PSC, purché conservi una SAU minima di 7 ha.

2. Per quanto attiene a disposizioni specifiche in materia agricola, si rinvia alle relative norme di settore. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie prescritte da AUSL/ARPA o da specifiche norme di settore.

3. Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati prioritariamente ad integrazione del complesso esistente. Localizzazioni differenti dovranno essere avvalorate da specifici approfondimenti che dimostrino sia le necessità funzionali per lo sviluppo aziendale, sia il corretto inserimento a livello infrastrutturale, ambientale e paesaggistico. In ogni caso sono sempre a carico del richiedente la realizzazione delle infrastrutture necessarie o mancanti.

4. Le attività agrituristiche e di turismo rurale, le loro modalità di esercizio ed i fabbricati utilizzabili, sono definite dalla LR 4/09 e dalle eventuali linee guida o regolamenti attuativi.

5. I titoli abilitativi rilasciati in zona agricola devono essere assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo di destinazione d'uso trentennale per i fabbricati servizio. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo e allegato alla stessa, nonché ai successivi atti di trasferimento della proprietà. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda o superficie limitrofa e contigua al fabbricato sufficiente all'ottenimento delle potenzialità edificatorie sulla base di PRA (piano di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola) in cui sia dimostrato il legame tra fabbricato, tipo di attività svolta e uso reale del suolo a cui la concessione stessa si riferisce.

In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengono concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare, fermo restando l'appartenenza al territorio comunale. L'atto unilaterale d'obbligo viene sottoscritto dai proprietari interessati, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati.

Per i fabbricati residenziali, l'atto unilaterale d'obbligo deve prevedere, in caso di cessazione dei requisiti di ruralità da parte del proprietari prima del periodo di 10 anni, la corresponsione del contributo di costruzione con riferimento al valore previsto per le aree del territorio urbanizzabile.

6. E' altresì ammesso per gli imprenditori agricoli professionali - che risultino inoltre necessariamente proprietari dei terreni facenti parte dell'azienda agricola - nell'ambito del recupero e dell'idoneo mantenimento delle strutture aziendali e degli insediamenti colonici esistenti, creare altre unità abitative, purché destinate ad ospitare le famiglie che si formano per suddivisione del nucleo familiare originario, e che operino necessariamente nel settore agricolo con le qualifiche previste dalla normativa vigente. Le nuove costruzioni dovranno essere necessariamente corredate da idoneo PRA (piano di riconversione e ammodernamento dell'azienda agricola) e nel rispetto degli indici previsti per il territorio rurale e dei limiti del presente articolo. Per nucleo familiare originario si intende quello che vive e opera sull'azienda alla data di adozione del PSC dimostrabile con certificato anagrafico di residenza alla data di cui sopra. In tal caso il titolo abilitativo sarà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi la seconda abitazione così realizzata per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

7. La possibilità di nuove edificazioni all'interno del territorio rurale, ove ammesse dalle norme d'ambito, è riservata ai soggetti proprietari del terreno aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dall'art.1 del D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.

Gli interventi relativi al riuso di edifici preesistenti per attività turistiche ricettive, ristorative, ricreative e sportive, culturali e sociali, o per la custodia e l'allevamento di animali d'affezione connesse all'esercizio dell'attività agricola e delle attività integrative che prevedano la realizzazione di manufatti, quali piccole attrezzature sportive e ricreative ad uso degli ospiti, recinti per animali, tettoie aperte, box per cavalli, piazzole per tende e caravan nei limiti definiti ai successivi commi, sono consentiti anche agli imprenditori agricoli così come definiti dall'art 1 del D.LGS 228/2001.

8. E' inoltre ammessa la possibilità di edificazione di fabbricati di servizio anche agli affittuari dotati della qualifica di imprenditori agricoli professionali, a condizione che venga stipulata una specifica convenzione con il comune che stabilisca tempi e modi per la dismissione e necessaria rimozione del fabbricato nel momento in cui cessa il rapporto di affitto e/o vengano persi i requisiti di ruralità dell'affittuario e/o proprietario.

9. Le possibilità di costruire edifici destinati a residenza e/o a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli sono riferite, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

Oltre a quanto previsto dall'art 57 del PSC, fatto salvo il rispetto delle tutele e dei vincoli individuati negli elaborati di PSC e nella tavola e scheda dei vincoli del RUE, devono essere rispettati i seguenti Indici *urbanistici* - *ecologici*:

10. Abitazioni agricole

La realizzazione di abitazioni agricole (uso U8.1) è limitata ai soli imprenditori agricoli professionali necessariamente proprietari dei terreni secondo i seguenti indici:

- IF 0,006 mq/mq (circolare dice 0.01)
- SU < mq 300
- SC < mq 450
- H = 7,80 m
- Distanza dai confini di proprietà e di zona > 5m
- Distanza dagli impianti di cui all'uso U8.4 > 20m
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

Nel caso di separazione del nucleo familiare così come definiti al precedente comma 6 delle presenti norme è possibile la realizzazione di nuove unità immobiliari nel rispetto dei seguenti indici:

- IF 0,006 mq/mq
- SU max complessiva dei fabbricati residenziali esistenti e in progetto < mq 400
- SC max complessiva dei fabbricati residenziali esistenti e in progetto < mq 560
- H = 7,50 m
- Distanza dai confini di proprietà e di zona > 5m
- Distanza dagli impianti di cui all'uso U8.4 > 20m
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

Superficie minima di intervento per le abitazioni agricole

- Per azienda preesistente all'adozione del RUE $S_m = 5$ ha
- Per aziende di nuova formazione $S_m = 7$ Ha (art 58 del PSC)
- Per aziende di nuova formazione di carattere esclusivamente vitivinicolo e/o ortofrutticolo le superfici di cui al comma precedente potranno essere ridotte di **2** Ha

11. Fabbricati di servizio all'azienda agricole e agli allevamenti aziendali ed interaziendali,

- Allevamenti aziendali bovini, IF = 0,015 mq/mq (Uso U8.4)
- Allevamenti aziendali suini, IF = 0,01 mq/mq (con superficie minima di intervento > 9 ha) (Uso U8.4)
- Allevamenti aziendali di altro tipo, IF = 0,02 mq/mq (con superficie minima di intervento da definirsi rispetto alla specifica tipologia di allevamento, in accordo con l'ASL) (Uso U8.4)
- Fabbricati di servizio all'azienda agricola,
- IF = 0,015 mq/mq con superficie Sul massima consentita mq 1200. (Uso U8.2)
- IF = 0,015 mq/mq con superficie Sul massima consentita mq 800 (Uso U8.3) con esclusione delle serre fisse
- H = 8,50 m (salvo limiti più restrittivo definiti per specifici ambiti dal PSC)
- Distanza dai confini di proprietà e di zona > 20 m (per le strutture dedicate agli allevamenti)
- Distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 m (per i restanti fabbricati di servizio).
- Distanza minima dal territorio urbanizzato per strutture dedicate agli allevamenti= 200 m
- Distanza minima dal territorio urbanizzato per i restanti fabbricati di servizio = 30 m

12. Impianti produttivi agro – alimentari

- Impianti produttivi per la lavorazione di prodotti e conservazione, IF = 0,04 mq/mq (Uso U8.5)
- Serre fisse, IF = 0,6 mq/mq (con superficie massima consentita 600 mq)
- H = 8,50 m salvo limiti più restrittivo definiti per specifici ambiti dal PSC)
- Distanza dai confini di proprietà e di zona > 10 m
- Distanza minima dal territorio urbanizzato = 50 m
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

13. Attività turistiche ricettive, ristorative, ricreative e sportive, culturali e sociali, o per la custodia e l'allevamento di animali d'affezione connesse alle attività agricole

In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche o per altre destinazioni connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa:

- la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di piccola dimensione, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agriturbistica. In aggiunta al necessario recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la realizzazione di piccole strutture a supporto delle attività sportive/ricreative/culturali con Sq massima di 40 mq.
- per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso U8.6), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una Sq massima di 40 mq, nonché recinti per animali e simili.

La realizzazione dei manufatti è soggetta a titolo abilitativo e deve essere accompagnata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Le trasformazioni ammesse sono subordinate alla predisposizione di uno specifico Studio di supporto atto alla valutazione del corretto inserimento degli interventi nell'ambito del territorio sotto i profili ambientali, sociali ed economici, degli interventi programmati, accessibilità generale e locale, consumi idrici, addetti diretti ed indiretti delle attività economiche, ricadute pubbliche e sociali, ecc.

La realizzazione delle attrezzature sportive private scoperte (campi da tennis, piscine, ecc.), è inoltre condizionata al rispetto delle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che rispettino le prescrizioni generali e specifiche di zona, comprese le distanze;
- che siano realizzate a stretto contatto ed integrazione con la corte agricola o l'edificato esistente.
- parcheggi P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

Il progetto delle attrezzature deve interessare tutto il lotto di pertinenza, al fine di valutarne l'assetto d'insieme e il corretto inserimento paesaggistico – ambientale nel rispetto dei contenuti del precedente art. 54.

14. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e il cambio d'uso ai fini residenziali sono ammissibili solo se compatibili con le caratteristiche geologiche e sismiche dei suoli così come definite nel PSC nelle tav PSC 3 a/b/c e nel rispetto di quanto previsto all'art. 11 e 12 del quadro normativo.

15. Negli interventi di NC e CD ai fini residenziali è prescritto idoneo recupero delle acque meteoriche nonchè il soddisfacimento dei requisiti definiti ai successivi art. 66 e art. 76.

16. Per la tutela della valenza paesaggistica del territorio rurale gli interventi devono rispettare la disciplina del precedente art. 54

art. 59. La disciplina degli interventi non connessi alle attività agricole

1. Le attrezzature non connesse con le attività agricole che possono essere realizzate nel territorio rurale, nel rispetto dei vincoli e delle tutele presenti nel PSC e RUE nonché nel rispetto del precedente art. 54, sono le seguenti

- a) Infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche, impianti per servizi generali o di pubblica utilità, viabilità podereale ed interpodereale
- b) Attività di allevamento e custodia di animali non a uso alimentare
- c) Attività di florivivaismo e relativi spazi commerciali
- d) Attrezzature sportive pubbliche e private di uso familiare non comportanti la realizzazione dei edifici quali piscine, campi da bocce e simili, con attrezzature di servizio alle attività e non comportanti elevate impermeabilizzazioni

2. Le attività di cui alle lettere b),c),d) devono essere legate necessariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale alle attività agricole.

3. Le attività di cui alla lettera b) possono prevedere la realizzazione di recinti per gli animali a condizione che garantiscano la permeabilità visiva verso le visuali paesaggistiche e presentino mitigazioni vegetazionali nei casi di impatto paesaggistico.

4. Le attività di cui alle lettere b) e c) possono prevedere in aggiunta al recupero dei fabbricati esistenti non più funzionali alle attività agricole la realizzazione di fabbricati di servizio con Sul massima di 25 mq e H massima 3 metri

5. Le attività di cui alla lettera d) sono inoltre condizionate al rispetto delle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che rispettino le prescrizioni generali e specifiche di zona, comprese le distanze;
- che siano realizzate a stretto contatto ed integrazione con la corte agricola o l'edificato esistente.
- per le piscine dovrà essere privilegiata la tipologia delle *biopiscine*;
- le piscine tradizionali dovranno avere dimensioni non superiori a metri 10x20 e finitura cromatica della vasca nelle tinte caratteristiche dei bacini d'acqua naturali evitando il colore azzurro.

art. 60. Riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola

1. Il patrimonio edilizio esistente è rappresentato nelle tavole di RUE e oggetto di approfondimento negli elaborati di Quadro Conoscitivo del PSC con specifico riferimento agli allegati C9.

2. Il riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola riguarda differenti casistiche di manufatti:

- a) tessuti storici - edifici di valore architettonico e testimoniale o vinclati ai sensi del DLgs 4/04 .
- b) edifici con originaria funzione abitativa
- c) edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa e connessi con attività agricole
- d) edifici con destinazioni d'uso non connesse alle attività agricole;
- e) edifici abbandonati o fatiscenti;

3. Le modalità di intervento per gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma individuati dal PSC nelle tav PSC 4 a/b e nelle tavole di RUE (tav 1b/c/d e tav 2) sono specificate all'art 29 del PSC e al titolo III capo 2 del presente RUE.

4. E' ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale di cui alle lettere b,c,d,e, avente perso i requisiti di ruralità in quanto di caratteristiche dimensionali e materiche non idonee alla trasformazione tecnologica del settore agricolo, (ai sensi della normativa vigente e da dimostrarsi a cura del richiedente) attraverso la realizzazione di interventi di MO, MS, RE, REV e CD nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al comma 5. Possibilità intervento di RE con ampliamento solo per i casi specificamente definiti ai commi successivi.

5. Oltre alle destinazioni d'uso in atto ed al ripristino delle destinazioni originarie, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, rapportate alle differenti tipologie insediative locali:

- case padronali e ville con parco: U1, U2.2, U4.2, U8.7
- edifici plurifamiliari per residenza rurale e non: U1.2
- edifici religiosi (oratori, cappelle, chiese): U6.2
- edifici residenziali minori: U1, U2.2, U4.2, U8.7
- edifici di servizio all'attività agricola (fienili e stalle): U1. Per la tipologia stalle – fienile (e tettoia) e per la porzione di stalla – fienile della tipologia unita della casa rurale stalla – fienile, è ammesso il riuso con la destinazione U1.;
- altri edifici minori di servizio (forni, caselle, porcili, ecc.): funzioni di servizio alla residenza (U1).

6. Il riuso del patrimonio edilizio esistente presente nel territorio rurale è sempre ammesso con le seguenti limitazioni:

- Non è ammesso il recupero e riuso dei fabbricati individuati nel QC del PSC come in contrasto sui quali potranno essere eseguiti solo interventi di MO.
- Non è mai consentito il recupero e la trasformazione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario. Non è consentito il recupero ai fini abitativi dei proservizi di altezza inferiore a ml 2,5.
- per i fabbricati di cui alla lettera c) e d) del comma 1 ammesso il riuso ai fini residenziali dei soli fabbricati della tradizione rurale locale, ovvero caratterizzati da tipologie, morfologia, dimensioni planimetriche, altezze e materiali tipici della tradizione rurale. Sono quindi da escludersi ai fini del riuso con destinazione residenziale i fabbricati recenti edificati indicativamente dopo la metà del secolo scorso, realizzati con materiali prefabbricati, blocchi di laterizio e/o cemento o in ferro, oltre ad edifici di dimensioni significative diverse da quelle della tradizione storica locale..
- Il recupero e riuso dei fabbricati fatiscenti di cui alla lettera e) del comma 1 è ammesso solo a condizione che il "fabbricato esistente" risponda ai requisiti definiti al comma 4 dell'art. 14 delle presenti norme.

7. In tutti gli edifici del territorio rurale classificati di interesse architettonico e testimoniale il cambio d'uso verso la residenza è in ogni caso da realizzare attraverso interventi edilizi di recupero che garantiscano e dimostrino negli elaborati progettuali:

- la compatibilità con le caratteristiche tipologiche degli immobili e con il contesto ambientale
- l'esistenza o la possibilità di realizzazione da parte del proponente delle dotazioni minime di infrastrutture e servizi

- la coerenza con la finalità primaria di consentire il mantenimento o il recupero (anche attraverso la obbligatoria demolizione delle superfetazioni ed il ripristino delle parti alterate) della leggibilità dell'impianto tipologico e architettonico di cui l'edificio costituisce documento.

I criteri di cui ai punti precedenti devono essere applicati e pienamente verificati in sede di redazione e analisi del progetto per la valutazione del numero massimo di alloggi realizzabili in ogni caso non superiori alle due unità abitative per ogni fabbricato isolato.

8. Per gli edifici residenziali esistenti ex rurali di cui al comma 2 lettera b) regolarmente edificati sulla base di titoli abilitativi prima della data di adozione del PSC o edificati ante 1967 e che non presentino valore storico - testimoniale, è consentito, nel rispetto delle limitazioni del successivo comma, un ampliamento una tantum pari al 20% della Sul o del Vt esistente in aggiunta alle possibilità consentite dalla legge regionale sul recupero dei sottotetti.

In caso di ampliamento con sopralzo l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a metri 8.00 salvo norme più restrittive definite dalle tutele e i vincoli individuate nel PSC.

L'ampliamento potrà essere configurato anche come fabbricato accessorio non residenziale separato dal corpo principale nei seguenti limiti dimensionali:

1. Sul max mq 20
2. H max 3.20
3. Hm interna < o = m 2,50
4. Distanza massima tra corpo accessorio e fabbricato principale m 20

9. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto del fabbricato originario, ovvero dovranno garantire un inserimento in armonia con le caratteristiche morfotipologiche e materiche dei fabbricati esistenti. Negli interventi di ampliamento dovrà essere garantito e dimostrato negli elaborati progettuali un corretto rapporto dimensionale tra fabbricato originario e ampliamento; dovrà inoltre essere garantita l'armonia compositiva tra i volumi e la riconoscibilità delle nuove realizzazioni rispetto alle strutture originarie. Potranno essere ammessi solo interventi realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia edilizia, di sicurezza sismica e di contenimento energetico.

10. Gli ampliamenti potranno sempre riguardare edifici isolati costituenti una sola unità strutturale così come definita all'art. 14 comma 2 mentre, per i corpi di fabbrica costituiti da più unità edilizie-strutturali, saranno ammissibili alle seguenti condizioni:

- fabbricato con max n. 3 unità abitative chiaramente individuabili;
- dimostrazione con specifici approfondimenti tecnici del corretto inserimento in rapporto al contesto sulla base di analisi e rilievi estesi all'intero corpo di fabbrica e degli eventuali fabbricati limitrofi attigui o separati facenti parte del nucleo di origine agricola.
- dimostrazione circa la possibilità, per le restanti unità abitative, di poter beneficiare della possibilità di ampliamento in oggetto nel rispetto dei criteri di armonia e di valorizzazione del fabbricato esistente (o dell'intero nucleo di origine agricola) in considerazione dell'ampliamento di tutte le unità abitative.
- Eventuale nulla-osta dei proprietari delle unità abitative limitrofe
- Rispetto delle norme igienico sanitarie, delle distanze da confini e fabbricati, nonché dalle normative vigenti in materia urbanistica
- La realizzazione di porticati dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e materiche tipiche della zona. La consistenza e la superficie dei porticati, la pendenza e la finitura delle falde dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali e morfologiche del

fabbricato originario e, di norma, limitata a max 35 mq di Sq. Dovrà essere garantito e dimostrato negli elaborati progettuali un corretto rapporto dimensionale tra fabbricato originario e porticato; gli interventi dovranno inoltre garantire l'armonia compositiva tra i volumi e la riconoscibilità delle nuove realizzazioni rispetto alle strutture originarie.

11. Per gli edifici esistenti ex rurali di cui al comma 2 lettera c) regolarmente edificati sulla base di titoli abilitativi prima della data di adozione del PSC o edificati ante 1967 e che non presentino valore storico o testimoniale, nel caso di interventi che prevedano CD ai fini abitativi, è consentito - laddove le strutture originarie non presentano spazi coperti non delimitati da murature (es pendane o porticati) - la realizzazione di porticati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e materiche tipiche della zona. La consistenza e la superficie dei porticati, la pendenza e la finitura delle falde dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali e morfologiche del fabbricato originario e, di norma, essere limitata a max 35 mq di Sq. Dovrà essere garantito e dimostrato negli elaborati progettuali un corretto rapporto dimensionale tra fabbricato originario e porticato; gli interventi dovranno inoltre garantire l'armonia compositiva tra i volumi e la riconoscibilità delle nuove realizzazioni rispetto alle strutture originarie

12. Gli edifici e le relative aree di pertinenza di recente realizzazione o che si discostano dalle tipologie tradizionali, destinati ad attrezzature generali (magazzini agricoli di stoccaggio o di ricovero attrezzi, edifici specialistici produttivi) possono essere attribuite le seguenti destinazioni d'uso edilizio:

- magazzini e locali di deposito;
- laboratori per arti e mestieri;
- attività eco - compatibili

purché coerenti e compatibili con il contesto ambientale e senza possibilità di ampliamento.

Per tali edifici sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà esterna ad essa, se in siepe viva e rete. Le aree cortilive a corte aperta o a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.

Per ogni tipo di intervento edilizio riguardante le destinazioni d'uso di cui al presente comma, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della esistenza o, in caso contrario, alla previsione di interventi di mitigazione con cortine verdi, composte da siepi e alberature, collocate in prossimità dei manufatti e con andamento parallelo ai fronti (eccezion fatta per i fronti che danno su corti di proprietà). Per le alberature va prevista la apposizione di una pianta ogni 5 ml di medio fusto (altezza non inferiore a 4 metri e diametro non inferiore a 6 cm, misurato a 1 metro dal colletto) e scelta tra le essenze locali come previsto dal regolamento edilizio.

13. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dei fabbricati regolarmente autorizzati o costruiti anteriormente al 1967. A tal scopo sarà tenuto come riferimento indicativo, anche se non probatorio, il censimento del patrimonio edilizio esistente del Quadro Conoscitivo del PSC, redatto a partire dai documenti del PRG previgente.

Per eventuali edifici non presenti in tale elaborato, il proprietario dovrà dimostrarne l'esistenza attraverso i titoli autorizzativi rilasciati dagli uffici comunali o, nel caso di edifici ante 1967, attraverso documentazione catastale, CTR (Cartografia Tecnica Regionale), Ortofoto satellitari, testimonianze dirette ecc., che evidenzino in modo chiaro ed esaustivo la presenza dell'immobile prima di tale data. Gli edifici che risulteranno legittimamente costruiti potranno essere integrati con specifica variante al PSC.

14. Negli interventi di NC e CD ai fini residenziali è prescritto idoneo recupero delle acque meteoriche nonchè il soddisfacimento dei requisiti definiti all'art. 66 e all'art. 76.

15. Negli interventi di NC, ampliamento e CD ai fini residenziali devono essere previste aree di parcheggio P1 e Pr come da Titolo V Capo 1

16. Gli interventi previsti nel territorio rurale devono sempre costituire un complesso organico, con particolare attenzione nel caso riguardino o si trovino in relazione con edifici di valore storico – architettonico – ambientale – testimoniale.

17. Al fine di tutelare la valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno inoltre rispettare i contenuti del precedente art. 54, gli indirizzi contenuti nella sub unità di paesaggio di appartenenza così come definite nell'art 47 del PSC, rispettare gli indirizzi contenuti nell'allegato al RUE relativo ai criteri per il corretto utilizzo del colore (allegato C)

18. Il recupero degli edifici diroccati o demoliti così come definiti al comma 4 dell'art. 14 è ammesso esclusivamente nei seguenti casi:

a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico architettonico o testimoniale;

b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Nuova Costruzione ai sensi degli art. 56 e art. 57 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);

c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativi in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.

TITOLO IV – TUTELE E VINCOLI

art. 61. Tavola dei vincoli e scheda dei vincoli

1. Allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, le tavole grafiche di RUE 1 b/c/d sono integrate dalla tavola dei vincoli (tav 3.1, 3.2, 3.3) nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, R4 denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

CAPO 1 - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

art. 62. Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio

1. Il PSC riporta, nelle tavole PSC 3 a/b, PSC 4 a/b, PSC 5 a/b, PSC 6 l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio. Il RUE riporta le tutele e i vincoli negli elaborati Tavola dei vincoli tav 3.1,3.2,3.3 e scheda dei vincoli elab. R4

2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati all'identità storico-culturale del territorio sono trattate al precedente titolo III capo 1 mentre le restanti tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nelle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.

3. Sono individuati nelle Tavole del RUE a scala di maggior dettaglio:

- edifici di interesse architettonico e testimoniale e relativa categoria di tutela;
- perimetrazione e disciplina particolareggiata dei tessuti storici.

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel Titolo III Capo 1 .

art. 63. Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

1. Per le zone di interesse storico-archeologico individuate alle tav PSC 4 a/b e PSC 5 a/b oltre che nella tavola dei vincoli del RUE e relativa scheda dei vincoli, oltre a quanto previsto agli articoli 29 e 30 del quadro normativo del PSC valgono le prescrizioni di cui ai seguenti commi

2. Ritrovamenti archeologici

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, nel caso di ritrovamenti di interesse archeologico, il responsabile del cantiere deve sospendere immediatamente i lavori, lasciare intatte le cose rinvenute e darne immediata notifica alle autorità competenti (sindaco e Soprintendenza per i beni archeologici), come previsto dalla normativa vigente, D.Lgs 42/04 e s.m.i.

3. Zone ed elementi di interesse archeologico

3.1 Corrispondono ai beni di interesse archeologico quelli individuati nel PTCP e nel PSC, accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici per i quali gli strumenti urbanistici vigenti perseguono obiettivi di tutela, salvaguardia, conservazione e valorizzazione.

3.2 il RUE recepisce le aree già individuate nel PSC alle tav PSC 4 a/b e PSC 5 a/b all'interno della carta dei vincoli tav 3.1,3.2,3.3 e scheda dei vincoli del RUE (R4):

- categoria "a" complessi vincolati tutelati ai sensi D.Lgs 42/04
- categoria "b2" aree di concentrazione di materiali archeologici e segnalazione di rinvenimenti
- categoria "c1" siti puntuali oggetto di rinvenimenti archeologici e assimilabili a "b2"
- aree di rispetto assimilabili a "b2"

3.3 per le aree "a" il RUE recepisce come parte integrante la normativa di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i.

Inoltre per le aree "a", "b2" e "c1", le aree ad esse limitrofe ricadenti in un raggio di 30 metri, oltre alle misure e agli interventi di tutela e valorizzazione, nonché interventi volti alla fruizione e allo studio definiti con piani e progetti pubblici, secondo le modalità di attuazione consentiti dalla normativa riguardante la tutela dei beni archeologici e dagli strumenti urbanistici vigenti così come definiti all'art 30 del quadro normativo del PSC, resta fermo che:

- Nelle aree "a", "b2" e "c1", nell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo ogni scavo o aratura superiore all'asportazione del coltivo, deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici;
- Nelle aree "b2" e "c1", e area limitrofa di 30 metri, ogni intervento che comporti operazioni di scavo e/o modifiche del sottosuolo, deve essere sottoposta al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici che indicherà di volta in volta le opportune indagini archeologiche preventive da mettere in atto, volte a verificare la consistenza ed attuare la tutela dei giacimenti archeologici ivi presenti;
- Nelle aree "a", "b2" e "c1" è limitato l'uso dei mezzi motorizzati fuoristrada

3.4 espletate le indagini archeologiche preventive previste dal comma 3.3 si applicano le conseguenti disposizioni dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

4. Tutela delle potenzialità archeologiche nel territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

4.1 il PSC e il RUE perseguono la tutela e la valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio, attraverso modalità di controllo archeologico preventivo adeguate alle caratteristiche delle diverse formazioni individuate dal QC e dal PSC e dalla tavola e schede dei vincoli di RUE e, in via preventiva, anche in aree di nuovo intervento di urbanizzazione, anche se non già note per interesse archeologico, ove siano previsti sostanziali mutamenti dell'assetto del terreno e/o in estensione e scotico dell'arativo:

- a) Gli interventi di nuova edificazione in lotto libero o inedito
- b) I PUA previsti, pregressi approvati e non attuati
- c) Ambiti di trasformazione e riqualificazione in qualunque zona ricadenti

4.2 Per i punti a), b) e c), i progetti preliminari dovranno essere sottoposti per un parere preventivo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici che emetterà il parere con le disposizioni di tutela archeologica preventiva

4.3 Espletate le indagini archeologiche prescritte dalla competenza Soprintendenza ed esaurita l'attività di ricerca, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti, si applicano le disposizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici ai sensi della normativa vigente.

5. Definizione di scavi e/o modificazione del sottosuolo

Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle aree archeologiche "a", "b2", "c1" e delle potenzialità archeologiche per i siti non ancora noti che venissero in luce nel corso della vigenza del presente strumento urbanistico, si definiscono scavi e/o modificazioni del sottosuolo gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica oltre allo strato di coltivo.

6. Procedure per l'attuazione della tutela

6.1 Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, che intende eseguire interventi soggetti a controllo archeologico preventivo sulle aree individuate come "b2" e "c1" e per gli interventi di cui al precedente comma 4, dovrà essere informato dal comune che deve presentare obbligatoriamente richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici ed attenersi alle disposizioni da essa rilasciate, ed alle disposizioni della normativa vigente in materia.

6.2 la richiesta di parere alla Soprintendenza deve contenere:

- Estratto carta dei vincoli del RUE e carte PSC 4 a/b, 5 a/b con esatta localizzazione dell'intervento
- Elaborati grafici relativi alle opere di scavo e/o modificazioni del sottosuolo, planimetrie e sezioni in scala adeguata (1:200)
- Sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazioni del sottosuolo per la realizzazione del progetto

6.3 Le indagini archeologiche preventive prescritte dovranno essere dirette dalla Soprintendenza ed eseguite da ditte dotate da comprovata competenza specialistica. La relazione di indagine archeologica preventiva, redatta a seguito delle indagini prescritte, dovrà contenere una sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti e dovrà essere redatta da un archeologo responsabile. Tale relazione dovrà essere inviata alla Soprintendenza che emetterà il competente parere autorizzativo.

art. 64. prescrizioni per interventi all'interno o in prossimità di SIC o ZPS

1. Tutti gli interventi che possono avere effetti negativi su un Sito di Interesse Comunitario (SIC) o su una Zona di protezione Speciale (ZPS) devono essere verificati sulla base del Piano di Gestione e delle Misure Specifiche di Conservazione approvate dall'ente gestore. (provincia di Piacenza) che individuando tipologie di opere/attività da escludere da Valutazione d'incidenza ad integrazione della tab. E della DGR 1191/2013.

CAPO 2 – VINCOLI ANTROPICI**art. 65. destinazioni d'uso e interventi edilizi nelle aree tutela da dotazioni e infrastrutture definite dal PSC**

1. Nelle aree di vincolo e tutela così come individuate nel PSC nella tavola PSC 4 e al titolo II del quadro normativo, nonché nella tavola dei vincoli del RUE e relativa scheda dei vicoli, in generale sono ammessi gli usi previsti per gli ambiti definiti dal RUE se compatibili con le limitazioni previste nelle zone di tutela e vincoli.

In particolare per quanto concerne usi e interventi edilizi rinviati al RUE dal PSC:

2. **aree di rispetto cimiteriale art 39 PSC** - Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni relative all'ambito o sub-ambito in cui ricadono, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del V_t della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, previo parere dell'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio e per cimiteri non interessati da ampliamenti all'interno del piano cimiteriale comunale.

3. **fasce di rispetto stradale art 33 PSC** - si rimanda all'art. 33 del RUE. All'interno delle fasce è inoltre ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti nei limiti di cui al successivo art. 75

4. **fasce di rispetto gasdotti art 34 PSC**- 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 alla richiesta di permesso di costruire ovvero al deposito della SCIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

5. **fasce di rispetto dagli elettrodotti art 35 PSC** – oltre a quanto disposto nel PSC il RUE stabilisce che in attesa che vengano definite e fornite le fasce di rispetto delle linee elettriche da parte dell'azienda elettrica calcolate sulla base dell'effettiva geometria e portata delle linee come previsto dalla normativa nazionale vigente DPCM 8 luglio 2003 e DM 29/5/2008, per gli edifici esistenti in prossimità o all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate dal PSC in modo cautelativo nella tav PSC 5, sono ammissibili gli interventi sugli edifici esistenti previsti dagli ambiti di appartenenza, a condizione che l'avente titolo fornisca la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione dell'ampiezza effettiva della fascia di rispetto rilasciata da parte dell'Ente gestore per una corretta valutazione dell'induzione magnetica..

5.1 All'interno delle fasce di rispetto rilasciate dall'ente gestore non sono ammessi interventi edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere

5.2 All'interno delle fasce di rispetto rilasciate dall'ente gestore, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L.

28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, - L.R. 30/2000, DPCM 8 luglio 2003, D.G.R. n. 197/2001 integrata da D.G.R. n. 1138/2008, D.M. 29/05/2008, D.G.R. n.978/2010.

- 6 **Impianti per emittenza radio e televisiva art 36 PSC** – All'interno delle fasce di rispetto e di ambientazione non sono ammessi interventi edilizi o di cambio d'uso che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali aree ed edifici destinati ad attrezzature scolastiche, sanitarie ed assistenziali; negli altri casi è ammesso il cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente con le limitazioni di cui all'art. 36 del PSC per gli usi residenziali.
- 6.1 Gli interventi relativi a nuove installazioni o alla riqualificazione o dismissione degli impianti esistenti devono perseguire obiettivi di salvaguardia della salute, di riduzione delle emissioni elettromagnetiche nonché di compatibilità paesaggistica.
- 6.2 Le aree di pertinenza degli impianti devono essere recintate e mantenute in situazione di sicurezza e decoro. Eventuali opere che si rendessero necessarie sui suoli dovranno essere ricondotte alle tecniche dell'ingegneria naturalistica. I manufatti di servizio ivi compresi i tralicci dovranno essere realizzate in modo da ridurre l'impatto paesaggistico e non interferire con visuali privilegiate sul paesaggio. Le strutture di servizio dovranno prevedere caratteristiche morfologiche e materiche ispirate alla tradizione costruttiva locale. Le mitigazioni con elementi vegetazionali dovranno prevedere la messa a dimora di essenze autoctone.
- 6.3 In caso di dismissione degli impianti si dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi con rimozione e smaltimento delle apparecchiature tecnologiche e delle strutture edilizie dei vani tecnici.
- 7 **Impianti di telefonia mobile art. 38 PSC** – Gli interventi relativi a nuove installazioni o alla riqualificazione o dismissione degli impianti esistenti devono perseguire obiettivi di salvaguardia della salute, di riduzione delle emissioni elettromagnetiche nonché di compatibilità paesaggistica.
- 7.1 Nei centri storici non potranno essere installati nuovi impianti, fatto salvo le installazioni che, con soluzioni tecnologiche innovative (ad esempio: microcelle, picocelle, microstazioni, etc.), garantiscano bassi impatti radioelettrici ed il minimo impatto visivo-paesaggistico-ambientale, comunque nel rispetto di quanto previsto dalla Disciplina Particolareggiata per il centro storico.
- Nel centro storico è inoltre ammessa la riconfigurazione delle installazioni esistenti su edifici con eventuale potenziamento finalizzato alla co-locazione (co-siting) coi concessionari attualmente esclusi, purché l'operazione comporti documentabile e significativa riduzione dell'impatto visivo rispetto alla situazione quo ante e la revisione delle strutture in stretta relazione con il contesto nel quale sono inserite.
- 7.2 Nel territorio urbanizzato e urbanizzabile le installazioni di telefonia mobile e di televisione mobile dovranno essere proposte, possibilmente in co-siting, in localizzazioni secondo il seguente ordine preferenziale:
- a) In zone per la viabilità e relative fasce di rispetto e in grandi spazi a verde sempre in prossimità delle stesse. Ciò nel rispetto delle norme di sicurezza stradale e secondo una progettazione integrata col contesto urbanistico di riferimento, nonché, ove possibile, sfruttando arredo urbano già esistente ovvero apparati tecnologici e di illuminazione;
 - b) In aree di proprietà pubblica, privilegiando localizzazioni nelle cui immediate vicinanze non vi sia una reiterata permanenza umana superiore alle quattro ore;

- c) Su tralicci, di proprietà di altri gestori, utilizzati per il sostegno di impianti di telefonia mobile e/o di televisione mobile, già autorizzati;
- d) In zone industriali e/o artigianali e/o per attrezzature tecnologiche, e/o in aree attrezzate per lo sport e la ricreazione (escluse le aree verdi attrezzate così come definite negli strumenti urbanistici), in aree adibite a parcheggio, ove può essere ammissibile anche la realizzazione dei vani tecnici fuori terra;
- e) Sulle coperture di edifici pubblici;
- f) Sulle coperture di edifici privati, preferibilmente direzionali e terziari.

Ove si renda necessaria la realizzazione di un nuovo traliccio o palo per impianti di telefonia mobile e/o di televisione mobile, la struttura di sostegno dovrà assolvere anche funzioni di utilità pubblica diversa dal servizio di telecomunicazioni.

Di regola, i vani tecnici devono essere interrati. Ove consentiti fuori terra dovranno essere posti all'interno di edifici o di aree cortilizie e, comunque, in modo che non ne sia consentita la visibilità da strade e spazi pubblici, anche attraverso il mascheramento tramite l'impianto di essenze verdi coerenti con il contesto di riferimento.

7.3 Nel territorio rurale, l'inserimento di nuovi impianti per la telefonia mobile e per la televisione mobile nel territorio rurale deve essere proposto, possibilmente in co-siting, secondo il seguente ordine preferenziale:

- a) in zone per la viabilità e relative fasce di rispetto e grandi spazi a verde sempre in prossimità di esse. Ciò nel rispetto delle norme di sicurezza stradale e secondo una progettazione integrata col contesto urbanistico di riferimento, nonché, ove possibile, sfruttando arredo urbano già esistente ovvero apparati tecnologici e di illuminazione.
- b) in aree pubbliche o destinate ad usi di pubblica utilità in prossimità di altri sistemi tecnologici esistenti.

Gli impianti comunque non devono costituire ingombro tale da alterare l'orizzonte visivo e gli spazi aperti su porzioni di campagna interessate da elementi tipici.

Nel territorio rurale l'impianto e i vani tecnici dovranno essere schermati visivamente attraverso siepi e alberature costituite da specie autoctone anche, ove possibile, mediante l'utilizzo di sistemi di verde già presenti sul territorio.

Nel caso si rendesse necessaria la realizzazione di un nuovo traliccio o palo, esso dovrà assolvere anche funzione di utilità pubblica e posizionato nel rispetto delle visuali paesaggistiche.

7.4 In caso di dismissione degli impianti si dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi con rimozione e smaltimento delle apparecchiature tecnologiche e delle strutture edilizie dei vani tecnici.

TITOLO V – DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO 1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

art. 66. Dotazioni ecologiche ambientali – ambiti di verde di rispetto ambientale

1. La disciplina generale degli ambiti di verde di rispetto ambientale è contenuta all'art 54 del PSC.
2. Il rue nella tav 1 b/c/d perfeziona la tipologia di tali ambiti e, dove necessario, rettifica la perimetrazione per farla aderire ad elementi fisici del territorio.
3. Interventi ammessi sugli edifici esistenti: fermo restando che sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono possibili soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi sono ammissibili MO, MS, RRC, D, CD all'interno della sagoma edilizia ovvero senza aumento della Sul;
Usi ammessi: U1.1, U1.2, U2.2, U4.4.
4. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove ciascuno di essi sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):
U5.1, U6.2, U4.3

art. 67. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

5. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria :
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognaria, 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 (parcheggi di urbanizzazione primaria).
6. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte

all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato da DGR 1053/03;

- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata.

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

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
- rete di distribuzione dell'acqua;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato da DGR 1053/03;.

8. Nel caso in cui non vi sia la possibilità di allaccio all'acquedotto pubblico l'approvvigionamento idrico può essere soddisfatto attraverso l'emungimento da acque sotterranee, a condizione dell'ottenimento dell'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché titolo abilitativo per le opere edilizie connesse.

Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/SCIA ai sensi della L.R.25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto" contenuto nell'allegato B del presente RUE

9. Qualora le opere di cui ai commi 2 e 3 non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

art. 68. Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) parcheggi pubblici (P);
- b) spazi aperti di libera fruizione e attrezzati (VP)
- c) attrezzature sportive e verde attrezzato (AS);
- d) istruzione (I);
- e) culto (C);
- f) attività culturali associative (PA);

- g) servizi sociali e sanitari (SV)
- h) attrezzature per pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile (AC)
- i) Campeggio Pubblico (CP)
- l) depuratore e attrezzature ecologiche

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti e di progetto, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi oltre a quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell' art. 72, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC.

4. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

5. Interventi ammessi sugli edifici esistenti: fermo restando che sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o di interesse architettonico e testimoniale sono possibili soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Titolo III Capo 1, negli altri casi:

- a) se trattasi di aree già attuate e quindi già di fruizione pubblica :
 - MO, MS, RRC RE con ampliamento, CD e NC nel rispetto dei parametri definiti nel presente articolo;
 - Il CD con funzioni differenti da quelle individuate dal RUE è disciplinato in sede di POC;
- b) se trattasi di aree di progetto e quindi non ancora attuate e non ancora di fruizione pubblica
 - MO, MS, senza modifica della sagoma edilizia

6. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto o previsione in ambito di POC.

Le dotazioni possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie
- attraverso i POC mediante accordi con i privati ai sensi della L.R. 20/2000

7. articolazione delle dotazioni e usi previsti.

- Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi (simbolo DT).
 - a) parcheggi pubblici (P); usi previsti – area parcheggio
 - b) spazi aperti di libera fruizione e attrezzati (VP) – usi previsti U6.3, U4.4, U4.3, U3.6, U5.1
 - c) attrezzature sportive e verde attrezzato (AS); usi previsti U6.3, usi U4.4 U3.6, U5.1, U5.2
 - d) istruzione (I); usi previsti U6.1
 - e) culto (C); usi previsti U6.2
 - f) attività culturali associative (PA); usi previsti U5.1, U6.3
 - g) servizi sociali e sanitari (SV) usi previsti U6.3, U6.4
 - h) attrezzature per pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile (AC); usi previsti U6.1
 - i) Campeggio Pubblico (CP); usi previsti U4.3, U4.4

l) depuratore e attrezzature ecologiche

8. Sono inoltre ammissibili anche se non coerenti con le articolazioni di PSC e RUE (con eccezione delle aree per parcheggi pubblici, per il culto e per depuratori e attrezzature tecnologiche) i seguenti ulteriori usi, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: U4.4 (pubblici esercizi), U 3.6 (attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche).

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

10. Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

11. Indici urbanistici.

Zone per attrezzature C, PA, SV, I, AC

- IF 0,50 mq/mq
- H 10 m

Zone per attrezzature VP, AS, CP

- IF 0,20 mq/mq esclusi edifici esistenti
- H 4.5 m

Gli indici previsti possono comunque essere modificati attraverso difformi previsioni del POC per progetti specifici di interesse collettivo.

art. 69. Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

- A) parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),
- B) parcheggi pertinenziali (Pr);

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

3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura definita al successivo art. 72. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 72, e art. 73.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. art. 68.

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

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

7. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 71 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.

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

9. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili.

art. 70. Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, le dimensioni del singolo posto auto non devono essere inferiori a m. 2,5x4,8. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10. La misura può essere ridotta a m. 2,00 x 5,00 solo nel caso di parcheggi pubblici in linea su nuove strade di urbanizzazione strettamente locali.

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento..

4. Nei nuovi parcheggi pubblici (salvo quelli negli ambiti specializzati produttivi) andranno previste inoltre rastrelliere per biciclette nella misura di un posto bici per ogni 5 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.

art. 71. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali

1. In tutti gli interventi edilizi NC e ampliamento, negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, in aggiunta ai agli spazi per parcheggi pubblici P1,devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 9.

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

3. Negli interventi che prevedano l'ampliamento delle superfici, le quantità indicate si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 9, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso. Qualora l'applicazione del comma 10 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

5. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano; ciò non è richiesto per interventi all'interno dei centri storici.

6. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un 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 il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.

7. Nel caso di intervento 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.

8. Le quantità prescritte nel comma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

9. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione agli usi

- usi **U1.1, U1.2** --- 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (riducibili a 1 p.a. nel caso di u.i. con Su inferiore a mq.38 e da aumentare a 3 posti nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq).. usi **U 2.2, U 3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U 4.4, U 5.1, U 6.1, U 6.2** ---: 1 p.a. ogni 50 mq. di Su.
- usi **U 3.1**: i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi	ALIMENTARI	- NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	- un posto auto ogni:
esercizi di vicinato	- Come per funzioni residenziali	- Come per funzioni residenziali
- fino a 400mq.	- 30 mq di SV	- 40 mq di SV
- da 400 a 800 mq.	- 18 mq di SV	- 25 mq di SV

- Nel caso di strutture commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .
 - Le dotazioni minime sopra definite possono non essere ridotte nei casi previsti dall'atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 al punto 5.2.5.
- usi **U2.1, U3.8, U6.4**: di norma 1 p.a. ogni 30 mq di Su; nel solo caso di intervento all'interno dei centri storici: 1 p.a. ogni 60 mq di Su .
 - usi **U5.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
 - usi **U7.1, 7.2, 7.3, U3.7**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 80 mq di Su;
 - 1 posto auto ogni 200 mq di SF..
 - Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
 - usi **U4.1, U4.2, U8.7**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su.
 - uso **U4.3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
 - Per gli usi **U3.5 U3.6, U6.3, U7.3, U7.4, U8.2, U8.3** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

art. 72. Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti – Quantità di dotazioni parcheggi P1

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC e ampliamento, all'interno delle aree disciplinate da RUE , devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione o cessioni per opere di urbanizzazione secondaria.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di NC e ampliamento.

Negli interventi edilizi diretti NC, e ampliamento (ivi compresi quelli soggetti a progetto unitario convenzionato o permesso di costruire convenzionato) non compresi in PUA, le quantità minime ogni 100 mq di SU sono fissate come segue:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1.1, U1.2 U3.1, U3.3, U3.4, U4.4, U5.1, U8.1):

- P1 = 15 mq

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi U3.2, U3.8, U5.2, U6.4 e usi U4.2, U4.2, U4.3):

- P1 = 30 mq;

c) per gli usi di tipo produttivo (usi U7.1, U7.2):

- P1 = 10 mq

Nel caso di interventi edilizi diretti all'interno di insediamenti attuati sulla base di PUA approvati successivamente alla legge regionale n.47/1978, ancorché la convenzione sia scaduta, non sono richiesti ulteriori parcheggi P1.

Per gli usi U3.5, U3.6, U7.3, U7.4, e per tutti gli usi U8 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi U6 in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

3. Negli interventi di cambio d'uso è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente.

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

art. 73. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

1. Negli interventi edilizi diretti, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.

2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o in casi di difficile accessibilità pubblica delle aree, il Responsabile del SUE decide sulla eventuale proposta di monetizzazione.

3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, su conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.

4. Per quanto riguarda le strutture commerciali esistenti, la monetizzazione è ammessa nei casi previsti dall'atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 al punto 5.1.2.

a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CD, RE, AM di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC, D o ristrutturazione urbanistica),

b) 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;

c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché 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.

5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzati alla realizzazione di opere e attrezzature di interesse collettivo, alla realizzazione dell'accessibilità dei mezzi pubblici o piste ciclabili, al reperimento e realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico a servizio degli abitati secondo la programmazione prevista dal POC, oltre alla manutenzione e potenziamento delle dotazioni pubbliche esistenti.

CAPO 2 - CRITERI PER LA REALIZZAZIONE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

art. 74. Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e ciclabili

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 come modificato dal D.M. 22.4.2004.

2. Tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano, dovranno:

- a) se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- b) se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

3. Le nuove strade urbane "locali", e le strade extraurbane ricomprese all'interno delle perimetrazioni delle zone urbanistiche di espansione, così come definite dall'articolo 2 del D.Lgs n. 285/92, ove non sia prevista lungo di esse la sosta dei veicoli, anche se a fondo cieco, dovranno avere sezione minima pari a 10,00 m, con due marciapiedi da 1,50 m e due corsie da 3,50 m.

Per le stesse strade, ove sia prevista la sosta, dovrà prevedersi una specifica "fascia di sosta", su uno o due lati, della profondità minima pari a 2,20 m per la sosta longitudinale

Per brevi tratti condizionati da elementi preesistenti condizionanti la sezione totale della strada può essere ridotta a ml 9,50 eliminando un marciapiede e mantenendo una carreggiata di larghezza minima pari a ml 8,00.

Eventuali strade previste a senso unico possono avere larghezza di carreggiata ridotta ad un minimo di ml 6,00; in particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi.

Le strade a fondo cieco dovranno essere dotate di adeguata piazzola di ritorno con adeguato raggio di curvatura.

4. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte al comma precedenti possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previste quali strade di proprietà e gestione privata quindi mai in previsione di essere cedute quale patrimonio dell'Amministrazione Comunale.

5. Nella costruzione di nuove strade dovranno prevedersi apposite piazzole per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani, in modo tale che questi non siano collocati sul piano della carreggiata stradale e che, per tipologia, numero, ubicazione e dimensioni, dovranno corrispondere alle indicazioni dettate in proposito dall'Ufficio Ambiente comunale.

6. Per quanto riguarda la collocazione dei sottoservizi, valgono in ogni caso, in via prioritaria, le disposizioni dettate dalla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3.3.1999 “Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici”.

7. La costruzione di strade private è consentita nell’ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

8. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all’apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all’efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all’illuminazione stradale.

9. Le strade private dovranno obbligatoriamente essere segnalate all’imbocco con un cartello riportante la dicitura “strada privata” e potranno essere delimitate all’imbocco da opportune strutture atte a limitarne l’accesso (cancelli, transenne, cartelli, iscrizioni sulla sede stradale, ecc).

10. L’apertura delle strade, ancorché private, all’uso pubblico è subordinata alla collocazione della segnaletica stradale, orizzontale e verticale (compresa quella di indicazione nome-strada), prevista dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i.

11. Le piste ciclabili nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557/’99 e codice della strada D.Lgs. n. 285/’92 e s.m.i. ed al relativo regolamento di esecuzione D.P.R. n. 495/’92 e s.m.i..

La larghezza minima dovrà essere ml 2,50 affinché sia consentito il passaggio di biciclette nei due sensi di marcia; in casi particolari e limitati a situazioni puntuali, la larghezza può essere ridotta a ml 2,00.

Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

Negli attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà prevedere una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

I materiali da impiegare per la realizzazione delle pavimentazioni delle piste ciclabili devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole; di preferenza debbono essere realizzate in asfalto colorato e consentirne una facile manutenzione nel tempo. Potranno essere adottate soluzioni diverse previo accordo con gli uffici comunali.

12. Qualora il POC individui all’interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio Urbanistica e della CQAP

art. 75. Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del D.M 29/11/2002 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della normativa regionale Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e Delibera dell' Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208;
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
 - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può essere prevista solo in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.
3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSCe della tavola e scheda dei vincoli del RUE; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
 - fasce di tutela fluviale ,
 - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
 - zone di tutela naturalistica,
 - sistema forestale e boschivo,
 - fasce di pertinenza fluviale;
 - aree ad di dissesto
4. Negli impianti di distribuzione preesistenti nel territorio urbanizzato sono ammessi solo interventi di manutenzione.
5. I nuovi impianti possono essere realizzati:
 - nelle zone destinate alle fasce di rispetto della viabilità
 - nei tessuti produttivi,
6. Parametri edilizi
 - IF = 0,10mq/mq
 - H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline a copertura delle pompe;
 - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - nel territorio rurale: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale;
 - nel territorio urbano: m.10.
 - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
 - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10;
7. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 5. attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
 - pubblici esercizi (b2);
 - servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli;
 - impianti di produzione di elettricità limitatamente agli impianti fotovoltaici.
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”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8.

9. In rapporto alla sede stradale, si richiamano le norme previste dall'art.60 del DPR 495/92 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

In particolare, lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di 2,0 m dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di 0,80 m.

10. 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 nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o ad un idoneo impianto privato.

11. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato, si prescrive la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto scelti fra le essenze locali posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

12. In particolare, la realizzazione all'interno del territorio urbanizzato, di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti deve prevedere strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico. All'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia di larghezza adeguata deve essere mantenuta a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone.

13. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.

CAPO 3 ACQUE REFLUE

art. 76. Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dai requisiti delle opere edilizie, nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.

2. L'autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura e relativo parere di conformità tecnica, sono rilasciati dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a SCIA.

3. Fatto salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e succ. mod. ovvero dall'Ente Gestore del Servizio delegato.

4. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata, quando necessaria, dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e s.m.i e dall'ente gestore del cavo recettore finale delle acque che è il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

5. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.

6. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

7. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, in merito alle reti di scarico delle acque meteoriche, dovrà essere verificato quanto previsto dai criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenate previsti al punto 3.5 della DGR 14/02/2005 n.286.

8. In ogni caso le reti di scarico delle acque reflue dovrà avvenire in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

TITOLO VI – NORME PER LA QUALITA' DEL TERRITORIO

CAPO 1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

art. 77. - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP (Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio).

2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti gli strumenti urbanistici e loro varianti, ivi compresi i Piani Urbanistici Attuativi.

4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi edilizi:

a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici ai sensi del parte terza del D.Lgs. 42/04;

b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte seconda del D.Lgs 42/04;

5. La CQAP, è chiamata ad esprimersi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. All'inizio del suo mandato, è opportuno che formuli, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi potrà definire fra l'altro:

- a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
- b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
- c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
- d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
- e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- f) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
- g) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

art. 78. - Composizione e nomina

1. La CQAP è un organo a carattere esclusivamente tecnico; è nominata dalla Giunta Comunale o dalla Giunta dell'Unione qualora la Commissione sia istituita in forma unitaria, ed è composta: da n.5

componenti esterni all'Amministrazione Comunale (o Unione), scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, scienze agrarie.

Potranno essere nominati soggetti:

- laureati in scienze geologiche o ambientali o agrarie o laureati in ingegneria per l'ambiente ed il territorio;
- laureati in architettura e ingegneria, geometri e altre figure professionali con comprovata esperienza nel recupero del patrimonio edilizio esistente;
- diplomati in beni culturali o laureati in storia dell'arte o esperti di comprovata esperienza in materia di patrimonio artistico, architettonico e paesaggistico locale;

2. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

4. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune o nell'Unione.

5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

6. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia o il Dirigente del Settore Territorio svolge le funzioni di Segretario della CQAP, senza diritto di voto. Può presenziare ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

art. 79. - Funzionamento e pubblicità

1. La CQAP si riunisce presso la Sede Municipale, di norma, almeno una volta al mese, e comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; sono valide in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre membri, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla CQAP dal responsabile del procedimento. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 241/90.

3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:

- a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
- b) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP per chiarimenti;
- c) esigenza di sopralluogo.

4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.

5. Il progettista può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.

6. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni, suggerimenti o condizionamenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

7. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori, o comunque in qualsiasi modo prestazioni professionali o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla validazione del Presidente. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE o nel sito web dell'Unione.

9. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta

10. Le sedute della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.

11. Ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è attribuito un gettone di presenza in misura pari al gettone di presenza dei Consiglieri comunali.

12. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame.

CAPO 2 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

art. 80. Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:

- il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- i prospetti dei fabbricati e le loro coperture.

Per gli edifici e i tessuti storici individuati al precedente art. 36 lettera b) e c), le presenti norme si applicano se quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Titolo III Capo 1.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.

3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

art. 81. Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai criteri contenuti Allegato C al presente regolamento.

2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quali lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc.

3. In tutto il territorio comunale, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetriati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata condiviso da parte di tutti i proprietari del fabbricato.

4. Nel **territorio rurale** le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite in intonaco di malta di calce tinteggiato o in mattoni a vista. Nel territorio rurale non è ammessa la realizzazione ex-novo di balconi in aggetto.

art. 82. Coperture

1. Le coperture degli edifici abitativi, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel **territorio rurale** i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde che si congiungono nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno.

3. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.

4. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 50 cm.

art. 83. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,15, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

3. Negli edifici preesistenti, sono ammessi i seguenti aggetti, solo in quanto preesistenti:

6. aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;
7. aggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
8. le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

La norma non si applica agli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e non ricadenti nei centri storici.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, E' consentito installare i pluviali in sporgenza sullo spazio pubblico; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m 1,5.

art. 84. Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e

s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza (con riferimento alla quota del confine fra il lotto e la sede stradale) non superiore a:

9. ml.1,00 nel caso di recinzioni in muratura piena;

10. ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml 5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

3. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml 3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, impianti energetici aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.

4. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali. Per la colorazione delle recinzioni fare riferimento all'Allegato C del RUE.

5. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni o sostituzione di recinzioni preesistenti solo se realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, eventualmente integrati con gli armadietti per l'allacciamento delle utenze. Sono ammesse recinzioni in semplice rete metallica, senza siepe, qualora l'edificio sia distante meno di 5 metri dal confine. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

art. 85. Autorimesse

1. In area urbana, le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione si dimostri decorosa in relazione al contesto.

2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

art. 86. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

art. 87. Depositi di materiali a cielo aperto

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate individuate dal PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

2. Le autorizzazioni provvisorie di cui al primo comma sono rilasciate previa convenzione accompagnata da adeguate garanzie fideiussorie che assicurino lo sgombero e la bonifica del sito alla cessazione dell'autorizzazione. Nuove autorizzazioni sono rilasciabili solo in correlazione al riuso di edifici preesistenti nelle relative aree di pertinenza.

3. Eventuali autorizzazioni per materiali diversi da quelli di cui al primo comma, che siano state rilasciate in data antecedente all'adozione delle presenti norme, possono essere rinnovate, in termini temporanei e limitatamente all'area precedentemente autorizzata.

4. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.

5. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto di cui al comma 4 costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a SCIA.

6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

art. 88. Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne (sia tradizionali che paraboliche) di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.

4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.

6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, dovranno essere di tipo integrato e potranno essere installati:

- a) sulla copertura dell'edificio;
- b) sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
- c) su facciate non prospicienti strade o spazi pubblici;
- d) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.

7. I motori degli impianti di climatizzazione possono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Per gli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico si richiama quanto espresso nel Titolo III Capo 1.

art. 89. Vetrine e serrande

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, con modifica di forme o colori o materiali, costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS). A tal fine dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.

2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.

3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

art. 90. Chioschi ed edicole

1. Le norme del presente articolo si applicano nel caso che il Comune non abbia deliberato un Regolamento specifico sull'argomento

2. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq 30.

3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili o semplice strato di ghiaia in natura.

4. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq 6.

5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con l'utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.

7. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.

8. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere consentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.

9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

10. Per i 'dehors' che non siano contingenti e temporanei e che non rientrino nella fattispecie di copertura mobile di spazi aperti di cui al Capo seguente, se ricadenti su suolo pubblico, si applicano le norme dei commi precedenti relative ai chioschi ed edicole. Nel caso siano richiesti su suolo privato, si considerano a tutti gli effetti interventi di nuova costruzione o ampliamento, soggette ai parametri e alle condizioni di intervento applicabili all'ambito in cui ricadono.

CAPO 3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

art. 91. Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. L'installazione o modifica di opere o elementi di cui agli articoli seguenti del presente Capo, e quant'altro di similare come tipologia, così come l'impianto o abbattimento di alberature, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggetti a procedure abilitative di carattere edilizio ma possono essere soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa.

2. Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione delle aree a verde e in particolare l'abbattimento di alberature, fare riferimento alle norme vigenti in materia.

Per quanto riguarda le altre opere di cui al presente Capo, in mancanza di specifici Regolamenti Comunali per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, si applicano in via transitoria le disposizioni dei successivi articoli del presente Capo.

3. Qualora riguardino edifici di pregio architettonico e testimoniale gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) di cui al Titolo VI capo 1. In questi casi, le norme del presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui al Titolo III Capo 1.

Quando l'intervento riguarda immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n.42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

4. Nei casi previsti, la domanda deve essere presentata in base alle disposizioni vigenti in materia.

art. 92. Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.

3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.

4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

art. 93. Tende e frangisole

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole o gli ombrelloni su supporto autonomo mobile devono essere applicati in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.

2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. In caso di condominio le tende sono autorizzate dal condominio rispettando una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già autorizzato.

3. Le tende o ombrelloni protesi su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo

esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml 5,10 dal suolo.

4. Le tende o gli ombrelloni su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

5. L'installazione di tende esterne o ombrelloni è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali ecc.;

7. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** quando aggettano sul suolo pubblico o siano visibili da strade o spazi pubblici, o siano installate in edifici tutelati dal PSC o dal RUE in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale; negli altri casi l'installazione di tende e frangisole è attuabile senza autorizzazione, purché non superino una superficie in pianta di 10 mq..

8. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

art. 94. Insegne e mezzi pubblicitari

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.

2. Nei centri abitati, nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq, o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

3. Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto, non potranno essere installati cartelli pubblicitari.

4. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate entro il vano murario delle aperture degli esercizi stessi; potranno inoltre essere installate insegne a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc.

5. Con l'esclusione degli edifici nei centri storici e di quelli tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico, solo per eventuali esercizi privi di aperture o vetrine sulla pubblica via sono ammesse vetrofanie (scritte su vetri) delle finestre o insegne collocate su parti diverse delle facciate.

6. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera ad almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze dalla facciata dovranno essere contenute in:

- a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
- b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.

7. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede di almeno 30 cm.

8. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 3,00 mq ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 10,00 mq; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq, è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq, fino al limite di 20,00 mq

9. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno rispettare le norme e i regolamenti vigenti.

10. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.

11. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati, o comunque posti a distanza non inferiore a 1.50 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art.51 comma 4 e quelle di cui al comma 3 lett. c) del D.P.R.495/92, sempre che siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285 del 30.04.1992; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4 del medesimo articolo, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.

12. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale.

13. La croce luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

14. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a 1,50 m dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m, è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

15. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq, con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq, dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92.

16. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.

17. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dal Comune previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

18. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni

paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

art. 95. Targhe

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml 0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm 40x40, purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 91.

art. 96. Monumenti e targhe commemorative

1. I progetti per nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

art. 97. Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette nonché espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

art. 98. Erogatori automatici di prodotti o servizi

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
 - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
 - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;

- c) verifica delle condizioni di sicurezza;
- d) verifica di reale utilità pubblica.

2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative.

art. 99. Addobbi

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. Gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della strada su cui saranno collocati. La materia è comunque regolamentata dall'art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..
3. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo. In particolare non potrà essere rilasciata autorizzazione ove l'addobbo impedisca la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.
4. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
6. Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

TITOLO VII –**PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI**

1. Procedure concorsuali. Il POC è costruito di norma a seguito di procedure concorsuali per selezionare in maniera concorrenziale gli Ambiti per nuovi insediamenti e gli Ambiti di riqualificazione urbana dove intervenire e gli interventi da realizzare nell'arco temporale della propria validità, in conformità alle scelte definite dal PSC.
2. A tal fine l'Amministrazione provvede ad esplicitare gli obiettivi pubblici e le finalità che intende raggiungere con la procedura concorsuale, nonché i criteri per la valutazione delle proposte.
3. L'Amministrazione, nello svolgimento delle procedure concorsuali, garantisce il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento tra i soggetti proponenti.
4. Accordi. Gli esiti della procedura concorsuale pubblica di valutazione delle proposte di intervento presentate saranno oggetto di accordi stipulati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra Comune e soggetti aventi titolo alla realizzazione degli interventi.
5. Attuazione. Le aree di POC si attuano generalmente mediante progetto urbanistico attuativo PUA. Il POC potrà prevedere per porzioni di ambito di dimensioni ridotti l'attuazione mediante progetto unitario convenzionato.

art. 100. Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani urbanistici Attuativi, devono assicurare la rispondenza alle prestazioni urbanistiche, ambientali, infrastrutturali e paesaggistiche previste dal PSC e dalle schede d'ambito per i territori urbanizzabili (allegato N1) e al rispetto dei requisiti cogenti di cui all'Allegato B del RUE;
2. I Piani Urbanistici Attuativi, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti allegati tecnici:
 - a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 - 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983 e s.m.i., l'indagine deve comprendere una prova penetrometrica ogni 1500 mq di superficie territoriale;
 - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - d) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombinati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
 - e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;

f) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, debitamente quotata planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicante:

- inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC;
- strade e piazze debitamente quotate;
- percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto;
- spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) e servizi centralizzati;
- spazi per servizi;
- spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio per biciclette;
- ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto, della segnaletica direzionale;
- numerazione dei lotti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati;

g) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;

h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;

i) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;

l) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;

m) progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa; si richiama in proposito il rispetto delle norme di alla Legge Regionale 19/2003 e s.m.i. in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;

n) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;

o) relazione tecnica di progetto contenente il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC o del RUE, e completa delle attestazioni relative a tutti gli eventuali vincoli che interessano l'area di progetto;

p) rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12, parte II del DLgs 152/2006 e s.m.i. relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS ;

q) computo metrico estimativo e quadro economico comprensivo degli oneri riflessi, sulla previsione di spesa occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano;

r) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima, superfici di progetto per le dotazioni territoriali ed ecologiche, eventuali proposte di monetizzazioni,

s) schema di convenzione urbanistica redatto sul modello predisposto (allegato D) debitamente sottoscritta dal richiedente.

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e /o di impatto acustico, nei casi previsti e gli eventuali ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi delle prescrizioni previste dalle schede N1 del PSC; inoltre alla richiesta deve essere allegata la documentazione relativa alla verifica tecnica, della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 2 lettera s deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
- l'individuazione dei soggetti cui competono le responsabilità e gli oneri della realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA;
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente, la proprietà di dette aree dovrà comunque essere ceduta alla pubblica amministrazione contestualmente alla stipula della convenzione , tali aree saranno lasciate in possesso alla ditta richiedente (allo scopo che la stessa possa eseguire tutte le opere previste) fino al collaudo delle opere .Il possesso delle aree passerà all'Amministrazione solamente dopo il collaudo.
- le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i termini di inizio e ultimazione delle opere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, nonché degli edifici per una quota parte di previsione del programma edilizio;
- l'importo dei costi delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA, da realizzarsi da parte del soggetto attuatore e le relative garanzie finanziarie;
- elenco degli elementi tecnici che compongono la proposta progettuale delle opere e degli edifici da realizzare;
- il termine massimo di ultimazione delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- le garanzie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei soggetti attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

5. Alla proposta di PUA devono inoltre essere allegati se previsti, a cura dei richiedenti i- seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è

prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.

6. La proposta di PUA dovrà essere inoltre sottoposta alle richieste di pareri dei competenti enti:

- all'Azienda USL;
- all' ARPA;
- all'Amministrazione Provinciale;
- eventuali nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

art. 101. Documentazione Previsionale del Clima Acustico e Documentazione Previsionale di Impatto Acustico nei PUA

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico e la Documentazione Previsionale di Impatto Acustico deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, redatta ai sensi delle Norme Tecniche della vigente Zonizzazione Acustica Comunale.

2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali,).

3. Sulla base della DPCA, Documentazione Previsionale del Clima Acustico, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.

4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

art. 102. Approvazione e validità dei PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 60 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.

2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 60 giorni successivi alla data di inizio del deposito.

3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine di cui al comma precedente.

5. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

6. Decorso il termine di cui al precedente comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute, adegua il piano alle osservazioni della provincia ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il Piano.

7. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.

8. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione decadono; per i lotti non edificati valgono le normative del RUE vigente.

9. I soggetti proponenti devono stipulare la convenzione entro il termine di 180 gg dalla data di approvazione della convenzione in Consiglio Comunale, decorso il quale il PUA decade salvo possibile richiesta di proroga del termine, per una sola volta e per una durata non superiore a quella originaria, la stipula e trascrizione sono a cura e spese del soggetto attuatore.

10. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla sua trascrizione e registrazione a cura e spese del soggetto attuatore. L'avvio dei lavori è inoltre subordinato al successivo rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alla presentazione della documentazione relativa alle procedure previste dal Dlgs. 163/2006 e s.m.i.

11. Qualora scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della garanzia fideiussoria, che viene incamerata dal Comune, il quale ha l'obbligo di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

12. Durante l'attuazione del Piano, è facoltà del responsabile del procedimento, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizzare lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile della Struttura competente autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

13. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve essere eseguito entro e non oltre 360 gg dalla comunicazione di fine lavori, lo svincolo della cauzione a garanzia potrà avvenire solo dopo l'approvazione di tale collaudo, a cura dell'Amministrazione Comunale.

art. 103. Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione

1. I "Progetti unitari convenzionati" possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE.

2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato sono i medesimi di quelli dei PUA in relazione alla complessità dell'intervento edilizio. Per gli interventi edilizi minori la documentazione

richiesta sarà quella del permesso di costruire con il progetto esteso all'intera unità di intervento e corredato da apposita convenzione con la quale vengono definite le modalità, i tempi e tutti gli obblighi (compreso quello di cessione delle aree), gli oneri (inclusi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) e le garanzie fideiussorie da prestare in ordine all'adempimento delle obbligazioni assunte con la convenzione. Le garanzie fideiussorie devono essere effettivamente prestate prima della sottoscrizione della convenzione, prioritaria al ritiro del PC. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, nel qual caso il rilascio avverrà in seguito alla firma e successiva registrazione e trascrizione della convenzione.

TITOLO VIII –

INCENTIVI PER LA QUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER LA PROMOZIONE DELLE FER INTEGRATE AGLI EDIFICI

art. 104. Incentivi per la produzione di energia elettrica da FER con sistemi integrati agli edifici e per la qualificazione energetica degli edifici

1. Per incentivare la qualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, vengono premiati con bonus volumetrici gli interventi atti al miglioramento delle prestazioni dell'involucro all'interno degli ambiti urbani consolidati edilizio così come definito al Titolo III capo 2.

2. Oltre ai bonus di cui al comma precedente previsti all'interno del territorio urbanizzato e per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche nel territorio rurale, nonché per promuovere il raggiungimento di elevati livelli qualitativi nelle nuove costruzioni, si prevede la possibilità di beneficiare altresì delle seguenti agevolazioni:

a) per gli interventi volti alla realizzazione o riqualificazione di edifici per cui è aumentata la produzione di FER attraverso la conversione fotovoltaica rispetto alla dotazione minima di energia da fonti rinnovabili prevista dalle normative in vigore e per un massimo eccedente di 2 KW, verrà riconosciuto uno sconto sul contributo di costruzione pari al 20% del valore di mercato della porzione di impianto eccedente i minimi richiesti di legge;

b) per gli interventi volti alla realizzazione o riqualificazione di edifici per cui è aumentata di almeno il 30% la dotazione minima di energia da fonti rinnovabili rispetto a quanto previsto dalle normative in vigore, verrà riconosciuto uno sconto del 15% sul contributo di costruzione.

Gli incentivi di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili tra loro. Gli incentivi di cui alla lettera b) non sono cumulabili con gli incentivi previsti al Titolo III capo 2 del presente RUE per gli ambiti interni al territorio urbanizzato nonché con i bonus previsti dal PSC per i territori urbanizzabili.

I bonus volumetrici consenti ai sensi di PSC e RUE non sono cumulabili con altre forme di incentivo volumetrico previste da normative sovraordinate nazionali o regionali.

3. Le prestazioni dell'involucro dell'edificio, degli impianti, nonché il soddisfacimento del fabbisogno energetico da fonti rinnovabili deve essere supportato da specifici elaborati progettuali e certificate da ente riconosciuto e accreditato dalle istituzioni pubbliche.

4. Gli sconti rispetto al contributo di costruzione saranno garantiti attraverso la rateizzazione dell'incentivo. In caso di mancato rispetto delle prestazioni in progetto, l'ammontare dell'incentivo dovrà essere corrisposto prima della fine dei lavori.

5. Per gli interventi che beneficiano di bonus volumetrico, qualora non fossero rispettate le prestazioni progettuali attese, per le superfici che eccedono le capacità edificatorie del lotto, prima della fine dei lavori sarà applicato un contributo di costruzione di 10 volte superiore a quanto previsto dai parametri dell'allegato A.