



## NORME TESTO INTEGRATO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>RUE</b><br/> Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010 - Approvazione: delibera C.C. n. 9 del 07/03/2013<br/> Sindaco e Assessore all' Urbanistica: <i>Franco Richeldi</i><br/> Segretario Generale: <i>Dott.ssa Rosa Lucente</i><br/> Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: <i>Arch. Bruno Marino</i><br/> Responsabili del progetto: <i>Tecnicoop soc. coop:</i> Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente) Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)</p> |
| <p><b>1a VARIANTE RUE 2013</b><br/> Adozione: delibera C.C. n.37 del 30/07/2013 - Approvazione: delibera C.C. n.63 del 21/11/2013</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>2a VARIANTE RUE 2014</b><br/> Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014 - Approvazione: delibera C.C. n.92 dell'11/12/2014</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>3a VARIANTE RUE 2016</b><br/> Adozione: delibera C.C. n.14 del 25/02/2016 - Approvazione: delibera C.C. n. 64 del 30/06/2016</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>4a VARIANTE RUE 2017</b><br/> Adozione: delibera C.C. n.81 del 26/10/2017 - Approvazione: delibera C.C. n.27 del 27/03/2018</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>5a VARIANTE RUE 2017</b><br/> Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>6a VARIANTE RUE 2020</b><br/> Adozione: delibera C.C. n. ___ del _____ - Approvazione: delibera C.C. n. ___ del _____<br/> Sindaco: <i>Maria Costi</i><br/> Assessore all' Urbanistica: <i>Armando Pagliani</i><br/> Segretario Generale: <i>Dott.ssa Clementina Brizzi</i><br/> Dirigente Area Programmazione e Gestione del Territorio: <i>Arch. Alessandro Malavolti</i><br/> Responsabile del progetto: <i>Arch. Alessandro Malavolti</i></p>                                                           |



## Legenda

### ABBREVIAZIONI

#### Parametri urbanistici

|       |                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ST    | = Superficie Territoriale                                                       |
| SF    | = Superficie Fondiaria                                                          |
| UT    | = Indice di Utilizzazione Territoriale                                          |
| UF    | = Indice di Utilizzazione Fondiaria                                             |
| IT    | = Indice di Edificabilità Territoriale                                          |
| IF    | = Indice di Edificabilità Fondiaria                                             |
| S.min | = Superficie Minima di intervento                                               |
| P1    | = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria                                 |
| P3c   | = Parcheggi pertinenziali di uso comune                                         |
| P3r   | = Parcheggi pertinenziali di uso riservato                                      |
| U     | = Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie) |

#### Parametri Edilizi

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| UE  | = Unità Edilizia                    |
| UI  | = Unità Immobiliare                 |
| Su  | = Superficie utile                  |
| Sa  | = superficie accessoria             |
| SC  | = Superficie Complessiva            |
| ST  | = Superficie Totale                 |
| SCO | = Superficie coperta                |
| IC  | = Indice di copertura               |
| Q   | = Rapporto di copertura             |
| SP  | = Superficie Permeabile             |
| SV  | = Superficie di vendita             |
| Hu  | = Altezza utile                     |
| HV  | = Altezza virtuale                  |
| Hf  | = Altezza del fronte di un edificio |
| H   | = Altezza di un edificio            |
| NP  | = Numero di piani convenzionale     |

Tipi di interventoTipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

|     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| MO  | = Manutenzione Ordinaria              |
| MS  | = Manutenzione Straordinaria          |
| RRC | = Restauro e Risanamento conservativo |
| RE  | = Ristrutturazione Edilizia           |
| D   | = Demolizione                         |

Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| RS  | = Restauro scientifico          |
| RT  | = Ripristino tipologico         |
| RAL | = Risanamento delle aree libere |

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| NC | = Nuova costruzione                  |
| AM | = Ampliamento                        |
| DR | = Ricostruzione (previa demolizione) |

Tipi di intervento non edilizi

|    |                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------|
| 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

|      |                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------|
| C.Q. | = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio          |
| PSAI | = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del fiume PO   |
| PTCP | = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale                   |
| POC  | = Piano Operativo Comunale                                          |
| PSC  | = Piano Strutturale Comunale                                        |
| PUA  | = Piano Urbanistico Attuativo                                       |
| PRA  | = Piano di Riconversione e di Ammodernamento della Azienda Agricola |
| RUE  | = Regolamento urbanistico-edilizio                                  |
| SUE  | = Sportello Unico per l'Edilizia                                    |
| SUAP | = Sportello Unico per le Attività Produttive                        |

**ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO****FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1     **Residenza**
- a2     **Residenza collettiva** (non turistica)

**FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:****Funzioni di servizio complementari alla residenza**

- b1     **Esercizi commerciali di vicinato**
- b2     **Pubblici esercizi**
- b3     **Studi professionali e uffici in genere**
- b4     **Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- b5     **Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,** nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- b6     **Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7     **Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano**
- b8     **Attività di parcheggio**
- b9     **Commercio al dettaglio su aree pubbliche** e in mercati rionali

**Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- b10.1   **Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici**
- b10.2   **Attività di interesse collettivo di tipo religioso**
- b10.3   **Parcheggi pubblici in sede propria**
- b10.4   **Attività di svago, riposo, esercizio sportivo**

**Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**

- b11.1   **Medio-piccole strutture di vendita**
- b11.2   **Medio-grandi strutture di vendita**
- b11.3   **Grandi strutture di vendita**
- b12     **Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.**
- b13     **Attività espositive, fieristiche, congressuali.**
- b14.1   **Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano**
- b14.2   **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**
- b15     **Attività sanitarie ed assistenziali**
- b16     **Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca**

**FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

- c1     **Attività manifatturiere industriali o artigianali**
- c2     **Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**
- c3     **Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi**
- c4     **Impianti di produzione e commercializzazione di energia**
- c5     **Attività estrattive**

- c6 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di materiali
- c7 Depositi di materiali a cielo aperto

#### **FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA**

- d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, attività aziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici
- d2 Allevamenti produttivi agricoli
- d3 Attività aziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici
- d4 Coltivazione in serre fisse
- d5 Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali
- d6 Servizi di giardinaggio; servizi di fornitura e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra
- d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo

#### **FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- e1 Attività ricettive alberghiere
- e2 Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, aree attrezzate di sosta temporanea)
- e3 Campeggi e villaggi turistici

#### **FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- f1 Mobilità
- f2 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- f3 Reti tecnologiche e relativi impianti
- f4 Impianti per l'ambiente
- f5 Impianti di trasmissione (via etere)
- f6 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
- f7 Attrezzature cimiteriali
- f8 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- f9 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
- f10 Attrezzature per la Difesa Nazionale
- f11 Opere ambientali

**INDICE**

|                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI DEL RUE</b>                                                                                                                                         | <b>1</b>  |
| <b>TITOLO A.1 – STRUTTURA DEL RUE, OGGETTO, ELABORATI</b>                                                                                                                    | <b>1</b>  |
| <b>CAPO A.1.1 – STRUTTURA NORMATIVA</b>                                                                                                                                      | <b>1</b>  |
| Art. A.1.1.1 Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio .....                                                                                                              | 1         |
| Art. A.1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....                                                                                         | 1         |
| Art. A.1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia .....                                                                                                      | 2         |
| Art. A.1.1.4 - Validità, Efficacia e Misure di Salvaguardia .....                                                                                                            | 2         |
| Art. A.1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....                                                                                                         | 3         |
| Art. A.1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....                                                                                    | 3         |
| Art. A.1.1.7 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....                                                                     | 3         |
| Art. A.1.1.8 - Lettura delle simbologie grafiche .....                                                                                                                       | 4         |
| Art. A.1.1.9 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE .....                                                                                                        | 4         |
| Art. A.1.1.10 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 .....                                                       | 4         |
| <b>SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO</b>                                                                                                                                       | <b>5</b>  |
| <b>A - PRIMA PARTE: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>TITOLO A.2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI</b>                                                                                                                            | <b>5</b>  |
| <b>CAPO A.2.1 – DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI OGGETTI EDILIZI</b>                                                                                                               | <b>5</b>  |
| Art. A.2.1.1 - Immobili e costruzioni .....                                                                                                                                  | 5         |
| Art. A.2.1.2 - Edificio, alias fabbricato, edificio unifamiliare, unità edilizia e alloggio .....                                                                            | 5         |
| Art. A.2.1.3 – Impianto .....                                                                                                                                                | 5         |
| Art. A.2.1.4 – Infrastruttura .....                                                                                                                                          | 6         |
| Art. A.2.1.5 - Manufatti diversi .....                                                                                                                                       | 6         |
| AArt. A.2.1.6 - Unità organiche di immobili .....                                                                                                                            | 7         |
| Art. A.2.1.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia .....                                                                                                                       | 7         |
| Art. A.2.1.8 - Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni .....                                                                                          | 7         |
| Art. A.2.1.9 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali .....                                                                                                               | 8         |
| Art. A.2.1.10 - Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche .....                                                                                         | 9         |
| Art. A.2.1.11 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione .....                                                                                           | 11        |
| Art. A.2.1.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. A.2.1.9 e A.2.1.10 .....                                                                                | 12        |
| <b>CAPO A.2.2 - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>                                                                                                | <b>14</b> |
| Art. A.2.2.1 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC) .....                                         | 14        |
| Art. A.2.2.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma, volume tecnico e vuoto tecnico .....                                                     | 14        |
| Art. A.2.2.3 - Superficie permeabile (SP) e indice di permeabilità (IPT/IPF) .....                                                                                           | 14        |
| Art. A.2.2.4 - Quota massima e altezza da terra .....                                                                                                                        | 15        |
| Art. A.2.2.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (HV) e altezza lorda dei piani .....                | 15        |
| Art. A.2.2.6 – Numero di piani di un edificio (NP, NPT), Piano di un edificio, Piano fuori terra, piano seminterrato, piano interrato, sottotetto, soppalco .....            | 15        |
| Art. A.2.2.7 - Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA), Superficie Complessiva (SC), Superficie Lorda (SL), Superficie totale (ST) e Superficie calpestabile ..... | 15        |
| Art. A.2.2.8 – Superficie di vendita (SV) .....                                                                                                                              | 15        |
| <b>CAPO A.2.3 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI</b>                                                                                                              | <b>16</b> |
| Art. A.2.3.1 - Densità territoriale, Superficie territoriale (STER), Superficie minima di intervento, Indice di edificabilità territoriale (IT), Carico Urbanistico .....    | 16        |
| Art. A.2.3.2. - Densità fondiaria (UF), Superficie fondiaria (SF) .....                                                                                                      | 16        |

|                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. A.2.3.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, comparti, aree, lotto, Unità fondiaria e area dell'insediamento all'aperto (AI) ..... | 16 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## **TITOLO A.3 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO**

17

### **CAPO A.3.1 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI**

17

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. A.3.1.1 - Intervento .....                                                                                                                  | 17 |
| Art. A.3.1.2 Tipi di intervento edilizio .....                                                                                                   | 17 |
| Art. A.3.1.3 - Intervento di cambio d'uso .....                                                                                                  | 19 |
| Art. A.3.1.4 - Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (AR) ..... | 20 |
| Art. A.3.1.5 – Recupero dei sottotetti .....                                                                                                     | 21 |

### **CAPO A.3.2 - DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

21

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Art. A.3.2.1 - Casistica degli usi del territorio ..... | 21 |
| Art. A.3.2.2 - Uso esistente .....                      | 28 |

## **TITOLO A.4 – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

29

### **CAPO A.4.A – PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI**

29

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. A.4.A.1 – Edilizia residenziale .....                                                   | 29 |
| Art. A.4.A.2 – Edilizia non residenziale .....                                               | 29 |
| Art. A.4.A.3 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili .....              | 29 |
| Art. A.4.A.4 – Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali ..... | 29 |

### **CAPO A.4.B.1 – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

29

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. A.4.B.1.1 - Distanze: criteri di misura .....                               | 29 |
| Art. A.4.B.1.2 - Distanze minime dai confini .....                               | 30 |
| Art. A.4.B.1.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1) ..... | 30 |
| Art. A.4.B.1.4 - Distanza dal confine stradale (D2) .....                        | 31 |
| Art. A.4.B.1.5 - Distacco minimo fra edifici (De) .....                          | 31 |
| Art. A.4.B.1.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3) .....        | 31 |
| Art. A.4.B.1.7 - Deroghe alle distanze .....                                     | 32 |

### **CAPO A.4.B.2 – RISPETTI (STRADALE, FERROVIARIO, AEROPORTUALE, CIMITERIALE, DEGLI ACQUEDOTTI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DEGLI ELETTRODOTTI, DEI GASDOTTI)**

33

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. A.4.B.2.1 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale ..... | 33 |
| Art. A.4.B.2.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela .....                                         | 34 |
| Art. A.4.B.2.3 - Gasdotti e relative norme di tutela .....                                             | 35 |
| Art. A.4.B.2.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto .....                                        | 35 |
| Art. A.4.B.2.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva .....                                    | 35 |
| Art. A.4.B.2.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile .....                         | 36 |
| Art. A.4.B.2.7- Fasce di rispetto cimiteriale .....                                                    | 36 |

### **CAPO A.4.C – DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE**

36

|                                                                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. A.4.C.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio ..... | 36 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

### **CAPO A.4.D – NORMATIVA TECNICA**

37

### **CAPO A.4.E – MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA**

37

## **SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO**

38

## **B - SECONDA PARTE: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

38

### **TITOLO B.1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

38

|                                                                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPO B.1.1 – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI</b>                                                                                                          | <b>38</b> |
| Art. B.1.1.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP).....                                                                    | 38        |
| <b>CAPO B.1.2 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO</b>                                                                                  | <b>38</b> |
| Art. B.1.2.1 - Definizione e compiti .....                                                                                                                    | 38        |
| Art. B.1.2.2 - Composizione e nomina .....                                                                                                                    | 38        |
| Art. B.1.2.3 - Funzionamento e pubblicità .....                                                                                                               | 39        |
| <b>TITOLO B.2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>                                                                                                    | <b>40</b> |
| <b>CAPO B.2.1 – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>                                                                                           | <b>40</b> |
| <b>CAPO B.2.2 – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>                                                                                                 | <b>40</b> |
| <b>TITOLO B.3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>                                                                 | <b>41</b> |
| <b>CAPO B.3.1 – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO</b>                                                                                                          | <b>41</b> |
| <b>CAPO B.3.2 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b>                                                                                 | <b>41</b> |
| Art. B.3.2.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....                                                                           | 41        |
| Art. B.3.2.2 - Requisiti tipologici delle strade urbane .....                                                                                                 | 41        |
| Art. B.3.2.3 – Passi carrabili e accessi.....                                                                                                                 | 41        |
| Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici e geometrici dei parcheggi.....                                                                                           | 45        |
| <b>CAPO B.3.3 – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE</b>                                                                                                  | <b>46</b> |
| Art. B.3.3.1 - Salvaguardia e formazione del verde .....                                                                                                      | 46        |
| Art. B.3.3.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico .....                                                                                          | 47        |
| Art. B.3.3.3 - Alberi monumentali .....                                                                                                                       | 48        |
| Art. B.3.3.4 - Esempari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela.....                                                              | 48        |
| <b>CAPO B.3.4 – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE</b>                                                                                                        | <b>48</b> |
| Art. B.3.4.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo.....                                                                                              | 48        |
| Art. B.3.4.2 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate.....                                                                                      | 48        |
| Art. B.3.4.3 – Calcolo delle portate meteoriche.....                                                                                                          | 48        |
| <b>CAPO B.3.5 – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b>                                                                       | <b>50</b> |
| Art. B.3.5.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni.....                                                                    | 50        |
| Art. B.3.5.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....                                                                                                    | 50        |
| Art. B.3.5.3 - Coperture .....                                                                                                                                | 51        |
| Art. B.3.5.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....                                                                                          | 51        |
| Art. B.3.5.5 - Recinzioni e muri di cinta .....                                                                                                               | 51        |
| Art. B.3.5.6 - Depositi di materiali a cielo aperto (c7) e aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti .....                                          | 52        |
| Art. B.3.5.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....                                                                                        | 52        |
| Art. B.3.5.8 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)..... | 53        |
| Art. B.3.5.9 – Vettrine e serrande.....                                                                                                                       | 53        |
| Art. B.3.5.10 – Chioschi ed edicole .....                                                                                                                     | 54        |
| Art. B.3.5.11 – Cancellotti e inferriate .....                                                                                                                | 54        |
| <b>CAPO B.3.6 – ELEMENTI COSTRUTTIVI</b>                                                                                                                      | <b>54</b> |
| Art. B.3.6.1 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa .....                                                                                     | 55        |
| Art. B.3.6.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici .....                                                                                     | 55        |
| Art. B.3.6.3 - Tende e frangisole .....                                                                                                                       | 56        |
| Art. B.3.6.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi .....                                                                                               | 56        |
| Art. B.3.6.5 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato .....                                                                              | 56        |
| Art. B.3.6.6 - Manufatti temporanei stagionali .....                                                                                                          | 58        |
| <b>TITOLO B.4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>                                                                                                          | <b>59</b> |
| <b>C - SEZIONE 2: NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI A PIANO OPERATIVO COMUNALE</b>                                   | <b>60</b> |

|                                                                                                                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO C.1 – ASPETTI GENERALI</b>                                                                                                                                                                                          | <b>60</b> |
| <b>CAPO C.1.1 – MODALITÀ DI CALCOLO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME</b>                                                                                                                                                        | <b>60</b> |
| Art. C.1.1.1 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....                                                                                                                                                      | 60        |
| Art. C.1.1.2 – Prescrizioni riguardo alla Sa .....                                                                                                                                                                            | 60        |
| Art. C.1.1.3 – Numero massimo di alloggi realizzabili negli interventi residenziali negli ambiti Auc61                                                                                                                        |           |
| <b>CAPO C.1.2 – DISCIPLINA DI ATTIVITÀ DIFFUSE NEL TERRITORIO</b>                                                                                                                                                             | <b>61</b> |
| Art. C.1.2.1 - Sedi di Associazioni di volontariato .....                                                                                                                                                                     | 61        |
| Art. C.1.2.2 – Disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco, delle sale scommesse e degli apparecchi art. 110, comma 6 del TULPS nei locali pubblici, circoli privati, pubblici esercizi ed esercizi commerciali ..... | 62        |
| <b>TITOLO C.2 – DOTAZIONI TERRITORIALI</b>                                                                                                                                                                                    | <b>63</b> |
| <b>CAPO C.2.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI</b>                                                                                                                                                                              | <b>63</b> |
| Art. C.2.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....                                                                                                                                                   | 63        |
| Art. C.2.1.2 - Regolamentazione delle acque reflue .....                                                                                                                                                                      | 63        |
| Art. C.2.1.3 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee .....                                                                                                                                                  | 64        |
| Art. C.2.1.4 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee .....                                                                                                       | 66        |
| Art. C.2.1.5 - Misure per il risparmio idrico .....                                                                                                                                                                           | 67        |
| Art. C.2.1.6 - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali.....                                                                                                                                                      | 70        |
| Art. C.2.1.7 - Strade e aree di sosta private in territorio rurale .....                                                                                                                                                      | 70        |
| Art. C.2.1.8 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....                                                                                                                                                                       | 70        |
| Art. C.2.1.9 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....                                                                                                                                                                 | 71        |
| Art. C.2.1.10 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (AC, AS, ARel, V, VS e P).....                                                                                                                                       | 75        |
| Art. C.2.1.11 - Articolazione dei parcheggi.....                                                                                                                                                                              | 76        |
| Art. C.2.1.12 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r) .....                                                                                                                                                 | 78        |
| Art. C.2.1.13 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni e caratteristiche.....                                                                 | 80        |
| Art. C.2.1.14 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione delle dotazioni U .....                                                     | 82        |
| Art. C.2.1.15 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi Casi di monetizzazione.....                                                                                                                              | 83        |
| Art. C.2.1.16 – Cimiteri .....                                                                                                                                                                                                | 84        |
| <b>TITOLO C.3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>                                                                                                                            | <b>85</b> |
| <b>CAPO C.3.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI</b>                                                                                                                                              | <b>85</b> |
| Art. C.3.1.1 - Disposizioni generali.....                                                                                                                                                                                     | 85        |
| Art. C.3.1.2 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di edifici privati ovvero su edifici pubblici assoggettati a decreto di vincolo da parte della Sovrintendenza. ....                                         | 85        |
| Art. C.3.1.3 - Destinazioni d'uso e cambi d'uso .....                                                                                                                                                                         | 87        |
| Art. C.3.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati .....                                                                                                                                                    | 88        |
| Art. C.3.1.5 - Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico .....                                                                                                                                          | 92        |
| Art. C.3.1.6 Modalità di intervento edilizio su edifici classificati di interesse storico dal RUE.....                                                                                                                        | 92        |
| <b>CAPO C.3.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)</b>                                                                                                                                              | <b>95</b> |
| Art. C.3.2.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.....                                                                                                                                | 95        |
| Art. C.3.2.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati .....                                                                                                                                                       | 96        |
| Art. C.3.2.3 - Ambiti Auc - Livelli minimi di qualità.....                                                                                                                                                                    | 96        |
| Art. C.3.2.4 – Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.....                                                                                                                                         | 97        |
| Art. C.3.2.5 - Interventi ammessi negli Ambiti Urbani Consolidati .....                                                                                                                                                       | 98        |
| Art. C.3.2.6 - Disposizioni particolari per gli ambiti urbani consolidati (Auc7). Lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE .....                                                                    | 105       |
| Art. C.3.2.6.1 - Ambito AUC7.1 (via Gatti e via Sciascia a Formigine Sud).....                                                                                                                                                | 106       |
| Art. C.3.2.6.2 - Ambito AUC7.2 (via Indipendenza, Don Franchini a Magreta) .....                                                                                                                                              | 106       |
| Art. C.3.2.6.3 - Ambito AUC7.3 (via Borgo a Corlo).....                                                                                                                                                                       | 107       |
| Art. C.3.2.6.4 - Ambito AUC7.4 (via Fossa a Magreta) .....                                                                                                                                                                    | 107       |
| Art. C.3.2.6.5 - Ambito AUC7.5 (via San Giacomo Est a Formigine).....                                                                                                                                                         | 107       |

|                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. C.3.2.6.6 - Ambito AUC7.6 (via S. Ambrogio e via Palazzi a Casinalbo).....               | 108 |
| Art. C.3.2.6.7 - Ambito AUC7.7 (via Spontini a Corlo) .....                                   | 108 |
| Art. C.3.2.6.8 - Ambito AUC7.8 (via San Giacomo Ovest a Formigine).....                       | 108 |
| Art. C.3.2.6.9 - Ambito AUC7.9 (via Don Franchini a Tabina) .....                             | 109 |
| Art. C.3.2.6.10 - Ambito AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo) .....               | 109 |
| Art. C.3.2.6.11 - Ambito AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola Capoluogo) .....                    | 109 |
| Art. C.3.2.6.12 - Ambito AUC7.12 (via Tassoni nel Capoluogo) .....                            | 109 |
| Art. C.3.2.6.13 - Ambito AUC7.13 (via Corradini a Formigine) .....                            | 110 |
| Art. C.3.2.6.14 - Ambito AUC7.14 (via Podgora/via Landucci a Casinalbo) .....                 | 110 |
| Art. C.3.2.6.15 - Ambito AUC7.15 (via Don Franchini – via Catellani a Magreta).....           | 110 |
| Art. C.3.2.6.16 - Ambito AUC7.16 (via Tomaselli a Tabina).....                                | 110 |
| Art. C.3.2.6.17 - Ambito AUC7.17 (via Vittorio Veneto – Ex Cinema - Politeama a Formigine) .. | 110 |
| Art. C.3.2.6.18 - Ambito AUC7.18 (via Valdrighi a Formigine).....                             | 111 |
| Art. C.3.2.6.20 - Ambito AUC7.20 (via Giolitti - Andreoli) .....                              | 112 |
| Art. C.3.2.6.21 - Ambito AUC7.21 (via Fossa) .....                                            | 112 |
| Art. C.3.2.6.22 - Ambito AUC7.22 (via Fiori a Casinalbo) .....                                | 112 |

### **CAPO C.3.3 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

#### **POTENZIALMENTE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE/SOSTITUZIONE (ANS\_B) 114**

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. C.3.3.1 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC ..... | 114 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|

### **CAPO C.3.4 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE**

#### **(ASP1.N) 115**

|                                                                                                                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. C.3.4.1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione .....                                                                                                               | 115 |
| Art. C.3.4.2 - Destinazioni d'uso.....                                                                                                                                                                             | 116 |
| Art. C.3.4.3 - Interventi ammessi.....                                                                                                                                                                             | 117 |
| Art. C.3.4.4 - Disposizioni particolari per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1.7). Lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE ..... | 119 |
| Art. C.3.4.4.1 - Ambito ASP1.7.1 (via Copernico e via Stradello Romano) .....                                                                                                                                      | 119 |
| Art. C.3.4.4.2 - Ambito ASP1.7.2 (via Viazza 1° Tronco a Formigine Sud / Ubersetto).....                                                                                                                           | 119 |
| Art. C.3.4.4.3 - Ambito ASP1.7.3 (via Giardini Sud a Formigine Sud / Ubersetto) .....                                                                                                                              | 120 |
| Art. C.3.4.4.4 - Ambito ASP1.7.4 (via Giardini Nord a Casinalbo in località Bertola) .....                                                                                                                         | 121 |
| Art. C.3.4.4.5 - Ambito ASP1.7.5 (Via Vanoni a Formigine) .....                                                                                                                                                    | 121 |
| Art. C.3.4.4.6 - Ambito ASP1.7.6 (Via Sassuolo a Ponte Fossa – Formigine) .....                                                                                                                                    | 121 |
| Art. C.3.4.4.7 - Ambito ASP1.7.7 (Via Quattro Passi - Formigine).....                                                                                                                                              | 121 |
| Art. C.3.4.4.8 - Ambito ASP1.7.8 (Via Quattro Passi - Formigine).....                                                                                                                                              | 121 |
| Art. C.3.4.4.9 - Ambito ASP1.7.9 (a Ponte Fossa).....                                                                                                                                                              | 122 |
| Art. C.3.4.4.10 - Ambito ASP1.7.10 (Via Dei Produttori - Formigine) .....                                                                                                                                          | 122 |
| Art. C.3.4.4.11 - Ambito ASP1.7.11 (Via Maestri del Lavoro – Colombaro) .....                                                                                                                                      | 122 |
| Art. C.3.4.4.12 - Ambito ASP1.7.12 (Centro Commerciale Quattro Passi).....                                                                                                                                         | 122 |
| Art. C.3.4.4.13 - Ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli) .....                                                                                                                                      | 122 |
| Art. C.3.4.4.14 - Ambito ASP1.7.14 (via dell'Artigianato a Formigine).....                                                                                                                                         | 122 |
| Art. C.3.4.4.15 - Ambito ASP1.7.15 (via Quattro Passi / via Aldo Moro a Formigine) .....                                                                                                                           | 123 |
| Art. C.3.4.4.16 - Ambito ASP1.7.16 (via Aldo Moro a Formigine).....                                                                                                                                                | 123 |
| Art. C.3.4.4.17 - Ambito ASP1.7.17 (via Coppi a Formigine).....                                                                                                                                                    | 123 |

### **CAPO C.3.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE (ANS) E (ASP) 123**

|                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. C.3.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....               | 123 |
| Art. C.3.5.2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo ..... | 124 |

### **CAPO C.3.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI 124**

|                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. C.3.6.1 - Articolazione del territorio rurale .....                                                                     | 124 |
| Art. C.3.6.2 - Usi previsti e consentiti .....                                                                               | 125 |
| Art. C.3.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela ..... | 126 |
| Art. C.3.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati .....                                            | 127 |
| Art. C.3.6.5 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale.....                                                             | 130 |

|                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. C.3.6.6 - Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili.....                 | 131 |
| Art. C.3.6.7 - Attrezzature sportive e ricreative private; allevamenti di animali d'affezione e custodia di animali (d5) .....          | 132 |
| Art. C.3.6.8 - Impianti di produzione energia (c4) (FER).....                                                                           | 132 |
| Art. C.3.6.9 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l'ambiente (f4)..... | 133 |
| Art. C.3.6.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito .....                                                               | 133 |
| Art. C.3.6.11 - Aree per attività estrattive .....                                                                                      | 133 |
| Art. C.3.6.12 - Aree di sedime di allevamenti dismessi.....                                                                             | 134 |
| Art. C.3.6.13 - Prescrizioni particolari per il territorio rurale .....                                                                 | 134 |

**CAPO C.3.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE**

135

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. C.3.7.1 - Definizioni preliminari.....                                                                                                                                                                                                                                           | 135 |
| Art. C.3.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole.....                                                                                                                                                     | 136 |
| Art. C.3.7.3 - Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale.....                                                                                                                                                                                                      | 137 |
| Art. C.3.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni .....                                                                                                                                                                                                                  | 137 |
| Art. C.3.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio.....                                                                                                                                                                                                       | 138 |
| Art. C.3.7.6 - Interventi per uso d2 (allevamenti zootecnici) .....                                                                                                                                                                                                                   | 138 |
| Art. C.3.7.7. - Interventi per uso d3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici .....                                                                                                                      | 139 |
| Art. C.3.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.....                                                                                                                                                                                                                  | 140 |
| Art. C.3.7.9 - Interventi per uso c2 (impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici) e d6 (servizi di giardinaggio, servizi di per commessa o noleggio di macchine agricole e per movimento terra) ..... | 140 |
| Art. C.3.7.10 - Prescrizioni particolari per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e di fertilizzanti azotati. (Spandimento di fanghi o liquami).....                                                                                                             | 140 |

**ALLEGATO 1 ALLE NORME DELLA 4a VARIANTE AL RUE**

143

**CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER I QUALI È AMMESSO L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ATTRAVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (VEDI TAV. 2 DELLA 4a VARIANTE AL RUE)**

143

**DISPOSIZIONI GENERALI DEL RUE****TITOLO A.1 – STRUTTURA DEL RUE, OGGETTO, ELABORATI****CAPO A.1.1 – STRUTTURA NORMATIVA****Art. A.1.1.1 Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 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. Al presente Regolamento si applicano altresì le corrispondenti disposizioni della L.R. n.24/2017 (in vigore dal 01/01/2018).
2. Il RUE è conforme alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.
3. Il RUE è costituito dalle seguenti parti:  
*Sezione 1*  
Regolamento edilizio adeguato allo schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del DPR n.380/2001:  
prima parte: principi generali e disciplina dell'attività edilizia  
seconda parte: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia  
*Sezione 2*  
Norme urbanistico-edilizie per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale.

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

Nella *Sezione 1* (Regolamento edilizio):

Prima parte: Principi generali e disciplina dell'attività edilizia

- Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
- Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso
- Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia
- Modulistica edilizia unificata.

Seconda parte: Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Titolo B.1 – Disposizioni organizzative e procedurali

Titolo B.2 – Disciplina della esecuzione dei lavori

Titolo B.3 – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Titolo B.4 – Vigilanza e sistemi di controllo

Nella *Sezione 2* (Norme urbanistico-edilizie per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale):

Titolo C.1 – Aspetti generali

Titolo C.2 - Dotazioni territoriali

Titolo C.3 - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC

4. 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. A.1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente Variante al RUE, come previsto dall'art. 3 comma 5 della L.R. 24/2017, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. In particolare, la presente Variante al RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 23/08/1965 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 06/05/1950 e successive modificazioni.

#### **Art. A.1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE è composto:
  - a) dal presente fascicolo comprendente le Sezioni e i Titoli riportati al precedente art. 1.1.1,
  - b) dalle seguenti Planimetrie del RUE:
    - Tavola n. 1 'Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale' in scala 1:5.000,
    - Tavola n. 2 'Tipologie e categorie di intervento degli edifici storici' in scala 1:2.000,
    - Tavola n. 3 'Dis
    - ciplina del centro storico' in scala 1:1.000,
  - c) dall'Allegato n.1 comprendente accordi ex art.18 L.R. 20/2000 e art.11 L.241/1990 sottoscritti con soggetti privati ai fini dell'attuazione delle previsioni di RUE.
2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti Regolamenti specifici allegati:
  - ALLEGATO A - Definizione di requisiti tecnici delle opere edilizie
  - ALLEGATO B - Adempimenti del processo edilizio, contributo di costruzione, sanzioni.
3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti allegati al RUE, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati con semplice delibera del Consiglio Comunale

#### **Art. A.1.1.4 - Validità, Efficacia e Misure di Salvaguardia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
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 nell'intero territorio comunale; sono quindi abrogate tutte le disposizioni del previgente PRG che riguardino gli interventi edilizi diretti, non assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017.
4. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le DIA/SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE originario, sono considerati non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Lo stesso criterio si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi. Si considerano non in contrasto con il RUE e, pertanto, fino alla sua definitiva entrata in vigore, possono essere approvate secondo le disposizioni del PRG le richieste di permesso di costruire che siano state presentate prima della data di adozione del RUE originario complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio e conformi al PRG.
5. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II del PSC, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale tutti i Piani Urbanistici attuativi che alla data di approvazione del PSC risultano depositati, se di iniziativa privata, o adottati se di iniziativa pubblica, possono completare l'iter di approvazione ed essere approvati ed attuati secondo le norme del PRG previgente, con riguardo agli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione.
6. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del

RUE.

- 7 In caso di non conformità delle disposizioni del presente RUE con quelle eventualmente emanate dalla Regione Emilia Romagna, a mezzo di Atti di coordinamento tecnico con valore integrativo ed interpretativo delle leggi regionali di settore, queste ultime saranno prevalenti.

#### **Art. A.1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge (art. 20 L.R. 15/2013), di cui al successivo Titolo A.4 – Capo A.4.A.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. 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.
5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti 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.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

#### **Art. A.1.1.6 - 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 ordinari 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. C.2.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione 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 titolo abilitativo, e ne sia firmata la relativa convenzione

#### **Art. A.1.1.7 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo C.3, 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 di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo C.3 del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo C.3 del RUE e sulle norme del POC.

#### **Art. A.1.1.8 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni sono da rilevare di norma con procedura digitale; solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o sub-ambiti, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
3. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade 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. A.1.1.9 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. 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 e straordinaria.

#### **Art. A.1.1.10 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PSC e dal RUE viene stabilita come segue:

| Ambiti del RUE / PSC                        | Zone omogenee D.M. 2/04/1968 |
|---------------------------------------------|------------------------------|
| ACS                                         | A                            |
| AUC                                         | B                            |
| ANS Bn                                      | B                            |
| ASP / ASP_Cn e ASP3                         | D                            |
| ANSn.n (fino ad inserimento in POC)         | C                            |
| ANSn.n (dopo l'inserimento in POC)          |                              |
| ASP / ASP1/2.n (fino ad inserimento in POC) | D                            |
| ASP / ASP1/2.n (dopo l'inserimento in POC)  |                              |
| Territorio rurale                           | E                            |

## SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO

### A - PRIMA PARTE: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

#### TITOLO A.2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Recepimento delle definizioni uniformi

Il presente RUE assume le definizioni di cui all' Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli artt. 2-bis e 12 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii. Le definizioni tecniche uniformi sono contenute nell'Allegato II all'Atto di coordinamento, e comprendono quelle introdotte o modificate, rispetto alle previgenti, in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata del 20.10.2016.

A completamento delle definizioni di cui al sopracitato atto, il presente RUE definisce i contenuti di cui agli articoli A.2.1.1 – A.3.1.3 seguenti.

#### CAPO A.2.1 – DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI OGGETTI EDILIZI

##### Art. A.2.1.1 - 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)*.
  - *Costruzione edilizia, alias 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*<sup>1</sup>.
2. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie<sup>2</sup>:
  - *gli edifici*,
  - *gli impianti, o strutture tecnologiche*,
  - *le infrastrutture*,
  - *i manufatti diversi*.

##### Art. A.2.1.2 - Edificio, alias fabbricato, edificio unifamiliare, unità edilizia e alloggio

1. Le definizioni di edificio, o fabbricato *edificio unifamiliare, unità edilizia e alloggio* sono date nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

##### Art. A.2.1.3 – Impianto

---

<sup>1</sup> I termini 'costruzione (edilizia)' o 'opera edilizia' hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti.

Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc. Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.

<sup>2</sup> Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale<sup>3</sup>, 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)<sup>4</sup>; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno<sup>5</sup>; 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: 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 di cui all'art. A.2.1.5 lettera e).

#### **Art. A.2.1.4 – 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, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - 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. A.2.1.5 - Manufatti diversi**

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento (anche ricompresi in isole ecologiche a contenimento/deposito sfalci e/o materiali diversi con altezza massima di 3 m), 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, pergole, 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, antenne private su sostegno, cartelli stradali, barbeque 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 lunghezza non superiore a m. 15 con superficie massima di 70 mq, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
  - f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;

---

<sup>3</sup> Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'

<sup>4</sup> La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.2.10) come componenti degli edifici.

<sup>5</sup> Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).

- g) le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### **AArt. A.2.1.6 - Unità organiche di immobili**

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (UE) come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017)
  - b) le unità fondiarie,
  - c) le unità impiantistiche,
  - d) le unità infrastrutturali.

#### **Art. A.2.1.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):
  - a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
  - b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
  - c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
  - d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

#### **Art. A.2.1.8 - Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni**

1. La definizione di Unità Immobiliare (UI) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Sono pertinenze<sup>6</sup> di un'unità immobiliare:
  - *gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;*
  - *gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.*
3. Ai fini del RUE, le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art. C.2.1.12, le cantine e le soffitte non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze<sup>7</sup>, anche se sono identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.
4. La definizione di parti comuni / condominiali è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

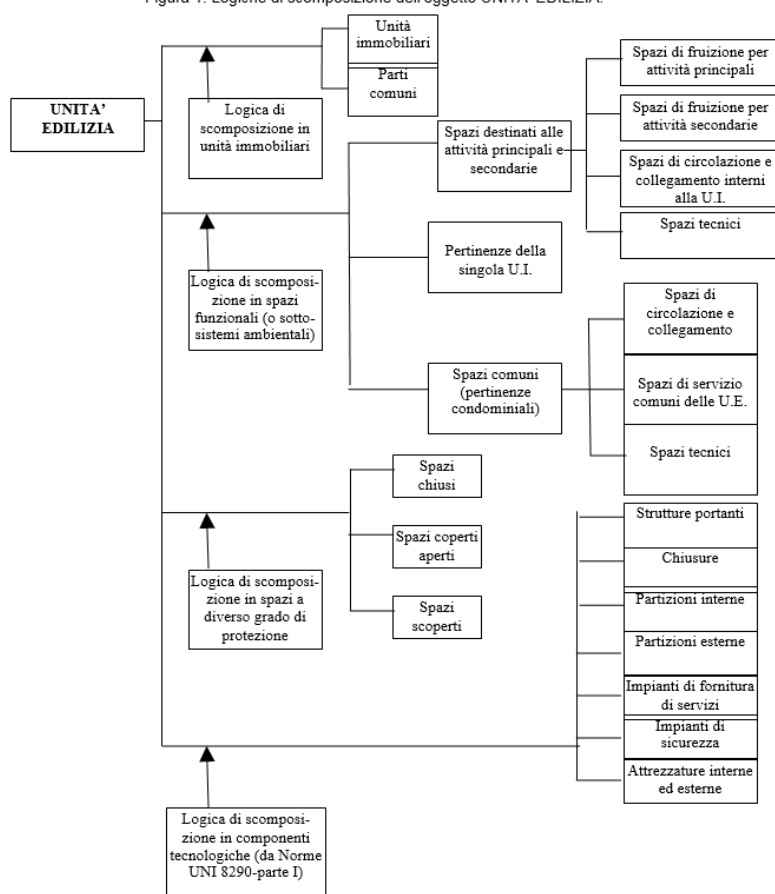
---

<sup>6</sup> Si veda la definizione nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della RER.

Secondo il Catasto (Art. 817 C.C.) sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

<sup>7</sup> La norma si applica anche qualora tali autorimesse siano identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.

Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' EDILIZIA:



#### Art. A.2.1.9 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una UE tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
  - un'altezza utile interna  $H_u$  (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
  - l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili,
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una UE costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):
  - 1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*,
    - 1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
    - 1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
    - 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;
      - 1.3.1) orizzontale,
      - 1.3.2) verticale.
    - 1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

- 2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
- 3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
  - 3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
  - 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
    - 3.2.1) orizzontale,
    - 3.2.2) verticale.
  - 3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una UE composta da una sola UI gli spazi comuni non esistono.
5. Per ogni Unità Immobiliare è ammessa la realizzazione di una sola cucina o angolo cottura; solo in caso di U.I. sviluppata su due piani sono ammesse un numero massimo di due cucine/angoli cottura, di cui una localizzata al piano terra.

#### **Art. A.2.1.10 - Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche**

1. La scomposizione della Ue in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
  - le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche",
  - le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",
  - le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".
- **1. Strutture portanti:**
  - 1.1. Strutture di fondazione
    - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
    - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
  - 1.2. Strutture in elevazione
    - 1.2.1. strutture di elevazione verticali<sup>8</sup>
    - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
    - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
  - 1.3. Strutture di contenimento
    - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
    - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali
- **2. Chiusure:**
  - 2.1. Chiusure verticali
    - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
    - 2.1.2. infissi esterni verticali
  - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
    - 2.2.1. solai a terra
    - 2.2.2. infissi orizzontali
  - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
    - 2.3.1. solai su spazi aperti
  - 2.4. Chiusure superiori
    - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
    - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
- **3. Partizioni interne:**
  - 3.1. Partizioni interne verticali
    - 3.1.1. pareti interne verticali
    - 3.1.2. infissi interni verticali
    - 3.1.3. elementi di protezione
  - 3.2. Partizioni interne orizzontali
    - 3.2.1. solai
    - 3.2.2. soppalchi
    - 3.2.3. infissi interni orizzontali

<sup>8</sup> Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).

- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne
- **4. Partizioni esterne:**
  - 4.1. Partizioni esterne verticali
    - 4.1.1. elementi di protezione
    - 4.1.2. elementi di separazione
  - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
    - 4.2.1. balconi e logge
    - 4.2.2. passerelle
  - 4.3. Partizioni esterne inclinate
    - 4.3.1. scale esterne
    - 4.3.2. rampe esterne
- **5. Impianti di fornitura servizi:**
  - 5.1. Impianto di climatizzazione
    - 5.1.1. alimentazione
    - 5.1.2. gruppi termici
    - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
    - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
    - 5.1.5. reti di scarico condensa
    - 5.1.6. canne di esalazione
  - 5.2. Impianto idrosanitario
    - 5.2.1. allacciamenti
    - 5.2.2. macchine idrauliche
    - 5.2.3. accumuli
    - 5.2.4. riscaldatori
    - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
    - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
    - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
    - 5.2.8. apparecchi sanitari
  - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
    - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
    - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
    - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
    - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
  - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
    - 5.4.1. alimentazione
    - 5.4.2. macchina
    - 5.4.3. reti di canalizzazione
  - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
    - 5.5.1. canna di caduta
    - 5.5.2. canna di esalazione
  - 5.6. Impianto di distribuzione gas
    - 5.6.1. allacciamenti
    - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
  - 5.7. Impianto elettrico
    - 5.7.1. alimentazione
    - 5.7.2. allacciamenti
    - 5.7.3. apparecchiature elettriche
    - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.8. Impianto di telecomunicazioni
    - 5.8.1. alimentazione
    - 5.8.2. allacciamenti
    - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
  - 5.9. Impianto fisso di trasporto
    - 5.9.1. alimentazione
    - 5.9.2. macchina
    - 5.9.3. parti mobili

**- 6. Impianti di sicurezza:**

- 6.1. Impianto antincendio
  - 6.1.1. allacciamenti
  - 6.1.2. rilevatori e traduttori
  - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
  - 6.1.4. allarmi
- 6.2. Impianto di messa a terra
  - 6.2.1. reti di raccolta
  - 6.2.2. dispersori
- 6.3. Impianto parafulmine
  - 6.3.1. elementi di captazione
  - 6.3.2. rete
  - 6.3.3. dispersori
- 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
  - 6.4.1. alimentazione
  - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
  - 6.4.3. rete
  - 6.4.4. allarmi

**- 7. Attrezzature interne:**

- 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
  - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
- 7.2. blocco servizi

**- 8. Attrezzature esterne**

- 8.1. arredi esterni collettivi
- 8.2. allestimenti esterni
  - 8.2.1. recinzioni (\*)
  - 8.2.2. pavimentazioni esterne (\*)

(\*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

- 2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

**Art. A.2.1.11 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione**

- 1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - c) *Spazi chiusi*, detti anche 'vani' o 'locali';
  - d) *Spazi aperti coperti*;
  - e) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente spazi scoperti.
- 2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni<sup>9</sup>; si considera inoltre locale o vano unico l'ambiente in cui la dimensione dell'apertura, non chiudibile, tra due o più vani sia almeno i 2/3 della dimensione complessiva della medesima parete divisoria<sup>10</sup>;
- 3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
  - da una superficie di calpestio,

<sup>9</sup> I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche di cui all' art. A.2.1.10

<sup>10</sup> Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'. In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia. La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."

- *da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),*
  - *da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,*
  - *nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.*
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense<sup>11</sup>.
  5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo<sup>12</sup> se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50.
  6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

**Art. A.2.1.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. A.2.1.9 e A.2.1.10**

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.
2. Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.
3. Le definizioni di *balcone, ballatoio, loggia/loggiato, lastrico solare, pensilina, pergolato, portico/porticato, terrazza, tettoia, veranda e tetto verde* riportati in parte nella seguente figura 2, sono date dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

---

<sup>11</sup> Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole anche in tessuto plastico avvolgibile, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato fisso o di altri materiali costituiti da elementi impacchettabili e/o orientabili), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

<sup>12</sup> Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

Figura 2

|                                                       |                                                                              | Spazi chiusi<br>(locali)                                                                 | Spazi aperti<br>coperti                               | Spazi scoperti                                             |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.    | 1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale) | camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino | portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos          |                                                            |
|                                                       | 1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)          | bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone                       | Balcone coperto, deposito senza permanenza di persone | balcone scoperto, terrazza                                 |
|                                                       | 1.3. Spazi di circolazione e collegamento                                    | corridoio, disimpegno, atrio                                                             | ballatoio, portico                                    | viale di accesso, passaggio scoperto                       |
|                                                       | 1.3.1. orizzontale                                                           |                                                                                          |                                                       |                                                            |
|                                                       | 1.3.2. verticale                                                             | scala interna, ascensore, montacarichi                                                   | scala o rampa esterna coperta                         | scala o rampa esterna scoperta                             |
|                                                       | 1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)                                | Centrale termica, vano motore ascensore                                                  |                                                       |                                                            |
| 2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I. |                                                                              | autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica                           | posto-auto coperto, tettoia                           | posto-auto scoperto, giardino, cortile                     |
| 3. Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)  | 3.1. Spazi di servizio                                                       | lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale                                          | deposito bici comune, stenditoio                      | giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza |
|                                                       | 3.2. Spazi di circolazione e collegamento                                    | androne, atrio, pianerottolo                                                             | portico, ballatoio coperto                            | viale di accesso, ballatoio scoperto                       |
|                                                       | 3.2.1. orizzontale                                                           |                                                                                          |                                                       |                                                            |
|                                                       | 3.2.2. verticale                                                             | scala, ascensore, montacarichi, rampa                                                    | scala, rampa, montacarichi                            | scala, rampa                                               |
|                                                       | 3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)                                | centrale termica, vano motore ascensore                                                  |                                                       |                                                            |
| 4. Spazi non fruibili                                 |                                                                              | intercapedine, tecnologico                                                               | condotta, cavedio                                     | estradosso delle coperture non piane                       |

**CAPO A.2.2 - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. A.2.2.1 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC)**

1. Le definizioni di sagoma, di Volume totale o volumetria complessiva (VT), di Sedime, di Superficie coperta (SCO), di Indice di copertura (IC) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. A.2.2.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma, volume tecnico e vuoto tecnico**

1. Si definisce 'involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' (Inv) di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).
2. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (Vinv) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
3. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' ovvero 'involucro riscaldato' di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce 'volume riscaldato' il volume dell'involucro riscaldato, espresso in mc.
4. Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto  $S/V$ , dove  $V$  è il volume riscaldato e  $S$  è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).
5. Le definizioni di volume tecnico e vuoto tecnico sono dati dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. A.2.2.3 - Superficie permeabile (SP) e indice di permeabilità (IPT/IPF)**

1. La definizione di *Superficie permeabile* (SP) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Ai fini del presente articolo si considerano superfici non permeabili quelle pavimentate con elementi prefabbricati autobloccanti, ancorché grigliati, su sottofondo stabilizzato, mentre si considerano permeabili le superfici a prato protette da elementi grigliati salva prato in materiale plastico e - per una quota pari al 25% - le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.  
I solai di copertura dei piani interrati con soprastante terreno drenante sono conteggiati in percentuale come segue:
  - 50% solaio con soprastante terreno drenante avente spessore compreso tra cm 40 e cm 80;
  - 70% solaio con soprastante terreno drenante avente spessore maggiore di cm 80;a tal fine deve essere presente nel titolo abilitativo e nella documentazione della SCEA adeguata documentazione tecnica (sezioni grafiche, certificazioni del materiale utilizzato, ecc.).
3. Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile destinata ad opere di urbanizzazione (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.
4. La definizione di *Indice di permeabilità* (IPT/IPF) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n.

922 del 28/06/2017).

#### **Art. A.2.2.4 - Quota massima e altezza da terra**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.
2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra fra la quota massima e la quota al suolo.

#### **Art. A.2.2.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (HV) e altezza lorda dei piani**

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio (Hf), di altezza di un edificio (H), di altezza utile di un vano (Hu), di altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano (HV) e di altezza lorda dei piani sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

#### **Art. A.2.2.6 – Numero di piani di un edificio (NP, NPT), Piano di un edificio, Piano fuori terra, piano seminterrato, piano interrato, sottotetto, soppalco**

1. La definizione di *numero di piani di un edificio* (NP) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero complessivo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
3. Le definizioni di *piano di un edificio, piano fuori terra, piano seminterrato, piano interrato, sottotetto* e *soppalco* sono date dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

#### **Art. A.2.2.7 - Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA), Superficie Complessiva (SC), Superficie Lorda (SL), Superficie totale (ST) e Superficie calpestabile**

1. Le definizioni di Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA) e Superficie Complessiva (SC), Superficie Lorda (SL), Superficie totale (ST) e Superficie calpestabile sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. La SU è la misura che si utilizza sia per esprimere l'entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l'indice di utilizzazione territoriale UT e l'indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. 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.

#### **Art. A.2.2.8 – Superficie di vendita (SV)**

1. La definizione di Superficie di vendita (Sv) è data dalla L.R. 14/1999 e dalla D.C.R. 1253/1999 s.m.i. ed è costituita dalla 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 D.C.R. 26 marzo 2002, n. 344.

## CAPO A.2.3 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI

### Art. A.2.3.1 - Densità territoriale, Superficie territoriale (STER), Superficie minima di intervento, Indice di edificabilità territoriale (IT), Carico Urbanistico

1. Le definizioni di superficie territoriale (STER), superficie minima di intervento, Indice di edificabilità territoriale (IT), e carico urbanistico sono date dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. La densità territoriale si esprime attraverso l'Indice di edificabilità territoriale (IT) dato dal rapporto tra le quantità massime di superficie o di volume edificabile (o le quantità realizzate) su una determinata superficie territoriale, e la relativa superficie territoriale.

### Art. A.2.3.2. - Densità fondiaria (UF), Superficie fondiaria (SF)

1. La definizione di superficie fondiaria (SF) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. La densità fondiaria è la quantità di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) dato dal rapporto tra le quantità edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

### Art. A.2.3.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, comparti, aree, lotto, Unità fondiaria e area dell'insediamento all'aperto (AI)

1. La definizione di *ambito* è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Si definisce *sub-ambito* (o *zona*) 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.
3. 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).
4. La definizione di *comparto* è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
5. 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.
6. 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.
7. La definizione di *lotto* è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
8. La definizione di *Unità fondiaria* è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
9. La definizione di *Area dell'insediamento all'aperto (AI)* è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**TITOLO A.3 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO****CAPO A.3.1 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI****Art. A.3.1.1 - Intervento**

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.

**Art. A.3.1.2 Tipi di intervento edilizio**

1. La definizione degli interventi edilizi di:
  - MO Manutenzione ordinaria
  - MS Manutenzione straordinaria
  - RS Restauro scientifico
  - RRC Restauro e risanamento conservativo
  - RE Ristrutturazione edilizia
  - RT Ripristino tipologico
  - NC Nuova costruzione
  - RU Ristrutturazione urbanistica
  - D Demolizione
  - RAL Recupero e risanamento delle aree libere
  - MT Significativi movimenti di terra

è data dall'Allegato (articolo 9, comma 1) della L.R. n.15/2013 e ss. mm. e ii.

2. Sono ricompresi negli interventi edilizi di nuova costruzione anche gli interventi di:
  - AM Ampliamento
  - DR Demolizione con ricostruzione
3. Altri tipi di intervento:
  - AR Installazione di elementi di arredo
  - CD Cambio d'uso

**DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI/DIRETTIVE PARTICOLARI:**

- Manutenzione straordinaria (MS) - Estensione dell'intervento: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
- Restauro e risanamento conservativo (RRC) - Estensione dell'intervento: l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.  
  
In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto ed altri materiali edili contenenti amianto devono essere preliminarmente demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica previste dalla legge
- Ristrutturazione edilizia (RE) - Estensione dell'intervento: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto ed altri materiali edili contenenti amianto devono essere preliminarmente demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica previste dalla legge. Si richiama la Normativa Tecnica per le costruzioni (D.M. 14/01/2008 punto

8.4) riguardo ai casi in cui gli interventi RE comporta l'adeguamento della costruzione dal punto di vista sismico.

- Demolizione (D) - Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica sopra e sottosuolo.  
Si richiamo inoltre le disposizioni di cui all'art. 9.17 dell'Allegato B al RUE. Nel caso di Demolizione nei luoghi abitati, è necessario che venga presentata, a corredo dell'istanza del titolo abilitativo, una relazione descrittiva sugli accorgimenti tecnici e gestionali che si intendono adottare in fase esecutiva, per il contenimento delle polveri originate dalle operazioni di demolizione e movimentazione delle macerie.
- Restauro scientifico (RS) - Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PSC come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la categoria di tutela 1 di cui al successivo art. C.3.1.2 commi da 2 a 4.
- Demolizione con ricostruzione (DR) - Definizione: costituisce intervento di nuova costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria funzionale<sup>13</sup>. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma e/o un'area di sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente e/o un incremento di volume.  
Nel caso di demolizione con ricostruzione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti, l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica sopra e sottosuolo.  
Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 9.17 dell'Allegato B al RUE. Nel caso di Demolizione con ricostruzione nei luoghi abitati, è necessario che venga presentata, a corredo dell'istanza del titolo abilitativo, una relazione descrittiva sugli accorgimenti tecnici e gestionali che si intendono adottare in fase esecutiva, per il contenimento delle polveri originate dalle operazioni di demolizione e movimentazione delle macerie.
- Ampliamento (AM) (ex Art. 1.5.15) - Definizione: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza dei fronti (Hf) della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma e/o l'involucro dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.  
L'intervento AM può essere anche contestuale ad interventi di manutenzione straordinaria, e ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della costruzione preesistente.
- Significativi movimenti di terra (MT) (ex art. 1.5.17) - Tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.  
Procedure: gli interventi MT sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla

<sup>13</sup> Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'art.A.2.1.1 del Titolo A.2.

coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Per il riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate si applicano le disposizioni di cui al successivo art. B.3.4.2.

### **Art. A.3.1.3 - Intervento di cambio d'uso**

1. **Definizione:** il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni si demanda alla disciplina definita dall'art. 28 della L.R. n.15/2013 e ss. mm. e ii., e dall'art. 23-bis del DPR n.380 del 2001.  
Come precisato anche dalla Circolare Regione Emilia-Romagna PG.2015.0151451 dell'11.03.2015 costituisce mutamento d'uso urbanisticamente rilevante la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altra delle categorie funzionali delle destinazioni d'uso caratterizzate da un diverso carico urbanistico:
    - A. residenziale
    - B. turistico-ricettiva
    - C. produttiva
    - D. direzionale
    - E. commerciale
    - F. rurale.
  - La modifica dell'uso nell'ambito della medesima categoria d'uso non costituisce CD, fatto salvo il passaggio tra gli usi della categoria E (commerciale) b1, b11.1, b11.2, b11.3 del successivo art. A.3.2.1, che costituisce sempre cambio d'uso.
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.
2. **Estensione dell'intervento**  
L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..
3. **Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile**  
L'intervento di cambio d'uso di una UE o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RRC, RE, DR, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi <sup>14</sup>. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.  
L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.
4. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico<sup>15</sup>, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il

<sup>14</sup> Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

<sup>15</sup> Ai sensi della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. art. 30 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 3 dell'art. A.2.2.7;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
- c) aumento delle unità immobiliari.

versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

5. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale, ovvero commerciale di cui al successivo art. 1.6.1 lett. B (b.6 e b.7), lett. C, lettera D (d.2 e d.3) e lett. F (f2, f3, f4), ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo della presentazione del titolo abilitativo. Tale analisi rappresenta un elemento condizionante per le previste riqualificazioni. La documentazione da allegare dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali, o artigianali o commerciali, potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte. I risultati di tale piano di indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs 152/06) non risulti superato. Tale analisi definirà un elemento condizionante per le trasformazioni d'uso previste. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06).
6. *Procedure:* qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo esso si considera ricompreso nella medesima procedura del medesimo titolo.

#### **Art. A.3.1.4 - Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (AR)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi 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) sistemazione di aree a verde privato; abbattimento di alberi, nei casi previsti all'art. B.3.3.1;
    - apposizione di espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali; installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
    - installazione di manufatti temporanei e stagionali ai sensi dell'art. 5.3; installazione di addobbi;
    - installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. fontane, pergole, pergotende, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni, barbecue, casette in legno per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi;
    - installazione di manufatti di arredo urbano o di servizio urbano; ad es. cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, bacheche, panchine, fioriere, paracarri, fittoni, dissuasori del traffico;
    - installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra<sup>16</sup>;
2. *Procedure.* L'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti ("per il verde, per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico") per disciplinare:

<sup>16</sup> La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. A.2.1.3 e A.2.1.5.

- *i casi in cui è richiesta l'autorizzazione amministrativa;*
  - *le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);*
  - *il tipo di informazioni da fornire nella domanda;*
  - *i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.*
3. Nelle more dell'approvazione dei suddetti Regolamenti comunali mancanti si applicano in via transitoria le disposizioni del Titolo B.3.

#### **Art. A.3.1.5 – Recupero dei sottotetti**

1. E' consentito, in applicazione della L.R. 11/98 e s.m.i., il recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici esistenti collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, destinati a residenza per almeno il 25% della Su e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013. Il suddetto recupero dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti di abitabilità di cui all'art.2 comma 1 e delle altre disposizioni della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014.
2. Il recupero può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dai vigenti PSC e RUE), ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.
3. Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014. Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e s.m.i., il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma nel rispetto dei limiti di altezza fissati dal RUE.
4. Gli interventi in argomento, come stabilito dalla legge regionale, sono soggetti al reperimento delle dotazioni di parcheggio nella misura prevista rispettivamente ai successivi art. C.2.1.12 Tabella dotazioni, per i parcheggi pertinenziali, e art. C.2.1.13 comma 7, per i parcheggi pubblici.
5. Ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della cessione della dotazione di parcheggio pubblico nella misura minima richiesta in funzione della superficie recuperata il Comune può procedere alla monetizzazione secondo le disposizioni di cui alla delibera G.C.17/2011, come integrata e modificata dalle delibere G.C.n.7/2013, C.C. n.38/2013, e da successive delibere in materia.
6. Ai sensi dell'art.3 comma 4 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta in funzione della superficie recuperata, il Comune può procedere alla monetizzazione, previa corresponsione di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare detti parcheggi per mancata disponibilità di spazi idonei.

### **CAPO A.3.2 - DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

#### **Art. A.3.2.1 - Casistica degli usi del territorio**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso 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.
3. 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 o zona individuata dagli strumenti urbanistici;*

- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali in cui si svolgono le relative attività sono disciplinati al successivo art. C.1.2.1.
5. I tipi di uso considerati e le relative funzioni sono i seguenti: <sup>17</sup>

### 5.1) FUNZIONE RESIDENZIALE

A- **a1 Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e bed&breakfast. Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

A- **a2 Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

### 5.2) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

#### Funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza

E- **b1 Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio (o all'ingrosso senza attività di stoccaggio), alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno. <sup>18</sup>

E- **b2 Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

D- **b3 Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 200 mq. di Su. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b12 qualora occupino complessivamente meno del 50% della Su di edifici di oltre 1000 mq ovvero meno di 500 mq in edifici di meno di 1000 mq.

D- **b4 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; sono escluse le attività riconducibili agli usi b10. 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.

C- **b5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**

C- **b6 Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale, servizi di lavaggio anche senza presenza continuativa di personale.

C- **b7 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:

<sup>17</sup> Le lettere maiuscole che fanno parte delle sigle degli usi si riferiscono alle categorie funzionali di cui all'art. A.3.1.3 che precede, per le quali in base alla Circolare Regione Emilia-Romagna PG.2015.0151451 dell'11.03.2015 il passaggio da un uso di una categoria funzionale ad un altro di una diversa categoria costituisce mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

<sup>18</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso nel rispetto della legislazione vigente

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- emissioni di radiazioni ionizzanti specifica entro i limiti delle normative vigenti;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di scarichi in fognatura che non contengano sostanze pericolose, così come definite ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. ;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti ed assenza di emissioni di sostanze odorigene;
- assenza di attività che detengono e utilizzano gas tossici (R.D. n.147/1927);
- assenza di attività insalubri, definite dall'art.216 del T.U.LL.SS;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in ambiti specializzati per attività produttive

E- **b8 Attività di parcheggio.** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

E- **b9 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/03/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

#### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

D- **b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, 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.

D- **b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende 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.

D- **b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

D- **b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

#### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni "Si definisce **Centro Commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale

- E- **b11.1 Medio-piccole strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. <sup>20</sup>. Si distinguono in:
- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>21</sup> ;
  - b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- E- **b11.2 Medio-grandi strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.. Si distinguono in:
- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- **Centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- **Centri commerciali d'attrazione** gli altri, suddivisi in:
- **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, ....., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di 5.2

ntari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;

- **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti".

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni....." (Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso b11.1, b11.2 o b11.3 in relazione all'entità della loro SV complessiva).

"I **"complessi commerciali di vicinato"** o **"gallerie commerciali di vicinato"** sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici come individuati dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti .....

<sup>20</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso nel rispetto della legislazione vigente

<sup>21</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

E- **b11.3 Grandi strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq.. Si distinguono in:

- b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

L'intervento di Realizzazione di 'centro commerciale', come definito dal D.Lgs 114/98, è sempre prioritariamente soggetto alla Procedura di Verifica o Screening di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i parte seconda nel rispetto delle procedure di cui alla L.R. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012.

D- **b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

D- **b13 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).

D- **b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata fra 100 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

D- **b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

D- **b15 Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

D- **b16 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

### 5.3) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

C- **c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b7, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

C- **c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende

inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.

- C- **c3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso o al magazzinaggio, deposito temporaneo, trasporto di merci; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio nel rispetto della legislazione vigente.
- C- **c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia.** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli 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.  
Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida sono attuabili tramite DIA che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.
- C- **c5 Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- C- **c6 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio** di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.
- C- **c7 Depositi di materiali a cielo aperto** comprende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.

#### 5.4) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE <sup>22</sup>

- F- **d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi per attività di prima lavorazione adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola <sup>23</sup>
- F- **d2 Allevamenti produttivi agricoli: comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali.** Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami) e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.

Nei casi previsti dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. e L.R. n. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012 la realizzazione di allevamenti è assoggettata alla procedura di

<sup>22</sup> La definizione giuridica di attività agricola (art.2135 CC, integrato dal D.lgs 228/2001 s.m.i.) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art.1 D.lgs 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

<sup>23</sup> La vendita diretta di prodotti agricoli da parte di produttori agricoli non costituisce un uso di tipo b1 ma attività complementare ricompresa nell'uso d1 o d3; analogamente la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione si intende ricompresa nell'uso c1.

screening o VIA e pertanto il provvedimento finale sostituisce il titolo edilizio (punto 26 parte seconda Titolo III del D.Lgs 152/2006).

- F- **d3 Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**, di tipo aziendale o interaziendale nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole (comprende inoltre locali destinati ad acetiaia)..
- F- **d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- F- **d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie**; comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie (allevamenti 'per autoconsumo').
- F- **d6 Servizi di giardinaggio, attività di manutenzione del verde pubblico e privato, servizi di fornitura** (per commessa o per noleggio), rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.
- F- **d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia

#### 5.5) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- B- **e1 Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Le residenze turistico-alberghiere, che possono utilizzare la denominazione di residence, sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- B- **e2 Attività ricettive extra - alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, aree attrezzate di sosta temporanea); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- B- **e3 Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

#### 5.6) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- D- **f1 Mobilità**. Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, aeroporti).
- E- **f2 Distribuzione carburanti per uso autotrazione**. Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- C- **f3 Reti tecnologiche e relativi impianti**. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- C- **f4 Impianti per l'ambiente**. Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- C- **f5 Impianti di trasmissione (via etere)**. Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- D- **f6 Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile**. Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile,

Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

- D- **f7 Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- D- **f8 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- B- **f9 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- D- **f10Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- C- **f11Opere ambientali con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.

#### **Art. A.3.2.2 - Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

**TITOLO A.4 – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA****CAPO A.4.A – PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI****Art. A.4.A.1 – Edilizia residenziale**

1. Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A1, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. A.4.A.2 – Edilizia non residenziale**

1. Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A2, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. A.4.A.3 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A3, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. A.4.A.4 – Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali**

1. Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A4, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**CAPO A.4.B.1 – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

1. Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. B1, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. A.4.B.1.1 - Distanze: criteri di misura**

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da 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:
  - 1.1 i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,50 dalla quota al suolo come definita all'art. A.2.2.6;
  - 1.2 le parti che non sporgono dalla sagoma per più di m. 1.50, quali:
    - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline;
    - le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte;
    - gli elementi di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici);
    - le componenti di impianti degli edifici (art. A.2.1.10 punti 5 e 6).
2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
3. Le definizioni di distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico, distanza dai confini di proprietà, distanza dal confine stradale, distanza tra edifici/distacco sono date dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. A.4.B.1.2 - 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.
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 le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

**Art. A.4.B.1.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1)**

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento)Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m;
  - D1 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 D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento;
  - in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, se le distanze preesistenti sono inferiori a 5 m, è consentito mantenere le distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di quanto riportato al comma 5 e delle distanze tra edifici di cui all'art. A.4.B.1.5.
2. Nel caso di interrato la distanza minima dal confine di proprietà dovrà essere:
  - di 1,00 m in caso di proprietà privata,
  - di 3,00 m in caso di proprietà pubblica esistente e di progetto nel territorio urbanizzato,
  - e 10,00 m in caso di proprietà pubblica esistente e di progetto nel territorio rurale.
3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM 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 registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.
4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, mediante atto notarile registrato e trascritto in conservatoria, depositato agli atti del Comune ed allegato in copia ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 1,50, attraverso accordo tra le parti, anche in caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 9 del DM 1444/68 relativa alla distanza minima di m. 10 tra parti di cui una o entrambe finestrate, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.
5. 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, salvo si tratti di aree entrambe destinate ad uso pubblico per dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale di cui all'art. C.2.1.10).
6. Sulla base della richiesta di un privato confinante con un'area pubblica, destinata esclusivamente a verde pubblico e/o attrezzato, è consentito - previo parere favorevole della Giunta comunale - costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati ai commi precedenti ai valori minimi ammessi dal Codice Civile.

7. Sono ammissibili distanze inferiori o nulle dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA o di un intervento edilizio diretto, siano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. C.2.1.13 e C.2.1.14, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

#### **Art. A.4.B.1.4 - Distanza dal confine stradale (D2)**

1. All'interno del perimetro di centro abitato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo EF1;
- m. 5 per le altre strade urbane locali, tipo EF2, EF3, F, Fbis;

Tali distanze sono da intendersi comprensive di eventuali sporti o aggetti inferiori o uguali a 1,50 mt, purché non in contrasto con il Codice della Strada.

2. Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art.14 del D.Lgs 102/2014.
3. Negli ambiti urbani consolidati, in presenza di allineamento prevalente degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati si trova alla stessa distanza dalla strada.  
Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici dell'isolato, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.  
Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato, qualora lo stesso risulti edificato per almeno l'80% della sua lunghezza.
4. E' inoltre ammesso non rispettare le distanze minime di cui al primo comma:
  - sulla base di Piani urbanistici attuativi;
  - in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.
5. Al di fuori dei centri abitati, si intendono soggette all'art. 26 comma 3 e 5 del Regolamento attuativo del NCdS, ai fini delle distanze minime da rispettare nei confronti del confine stradale, solo le aree ricadenti in "ambito potenzialmente urbanizzabile", per le altre zone valgono le distanze più tutelanti previste.

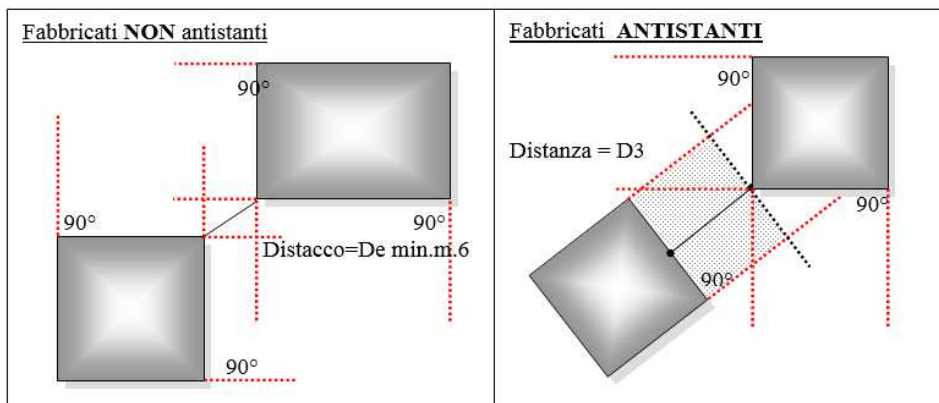
#### **Art. A.4.B.1.5 - Distacco minimo fra edifici (De)**

1. La definizione di distacco è data dalla lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. A.4.B.1.1. Dalla misurazione della distanza sono esclusi pertanto gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità <1,50 m; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.
2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 6,00.

#### **Art. A.4.B.1.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si considera parete antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).
2. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto.  
Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente art. A.4.B.1.1.

3. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (anche nel caso in cui si tratti di un edificio a corpo unico o due edifici in aderenza) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
4. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Negli interventi RE:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00, oppure uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) se questo è inferiore a m. 10,00.
6. Negli interventi di NC, DR, AM: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00;
 quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10,00 m.
7. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 6 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
8. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 6, 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 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
9. Nei casi di cui al comma 6, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00 m.
10. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre 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. 4,00 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).



#### Art. A.4.B.1.7 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti artt. A.4.B.1.3, A.4.B.1.4, A.4.B.1.5 e A.4.B.1.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal Codice della Strada, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 20 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii.);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche (quali ad esempio vani ascensori) fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
  - c) interventi edilizi finalizzati alla riqualificazione energetica di edifici preesistenti quando l'ispessimento delle murature sia finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli A.4.B.1.3, A.4.B.1.4 e A.4.B.1.6 nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari.
3. Sono fatte salve le disposizioni previste dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. art. 7ter comma 3bis.

#### **CAPO A.4.B.2 – RISPETTI (STRADALE, FERROVIARIO, AEROPORTUALE, CIMITERIALE, DEGLI ACQUEDOTTI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DEGLI ELETTRODOTTI, DEI GASDOTTI)**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. B2, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

##### **Art. A.4.B.2.1 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

- 1 **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria
2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. C.2.1.9, nonché l'uso c4, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici.  
Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di dotazioni ecologiche (es. barriere antirumore), verde di arredo, verde privato, a parcheggi pubblici e privati.  
Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA.
3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di CD (nel rispetto degli artt. C.3.6.3 c.5 e C.3.6.4 c.10), MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario. Per i tratti stradali in trincea l'ampliamento è possibile anche in allineamento al fabbricato esistente.

Qualora sia richiesto il cambio d'uso (CD) a residenza di un edificio non abitativo posto in vicinanza di importanti infrastrutture di trasporto (strade di rilievo provinciale o superiore, ferrovie) esistenti o in progetto, e/o di insediamenti produttivi, si prescrive un preventivo studio sul clima acustico del sito per verificarne l'idoneità o la necessità di mitigazioni; si richiamano le disposizioni dell'art. 9.12 dell'Allegato B del RUE.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, DR, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. C.2.1.9.

4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

#### **Art. A.4.B.2.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela**

1. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, 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. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
3. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali 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.
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
5. Il RUE, per i soli casi semplici di tratte rettilinee, individua nelle Tav. 1 la 'distanza di prima approssimazione' ('DPA') al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi. La 'DPA' è la distanza da rispettare ai fini della tutela della salute fatta salva la possibilità della definizione più precisa della effettiva fascia di rispetto, effettuata dall'Ente proprietario/gestore dell'impianto. L'individuazione della 'DPA' operata dal RUE ha peraltro valore solo con riferimento allo stato di fatto alla data della sua adozione.
6. Le 'DPA' individuate devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso che non siano compatibili con le limitazioni riguardanti le fasce di rispetto, il Comune deve richiedere all'Ente gestore dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.
7. Per i casi complessi, come presenza di due o più linee (parallele o che si incrociano), presenza di un angolo di deviazione della linea, presenza di campata a forte dislivello e/o orografia complessa del territorio le 'DPA' individuate dal RUE non sono più valide ed è necessario ricorrere al calcolo esatto della fascia di rispetto.
8. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate 'DPA' in quanto non leggibili alla scala della cartografia di RUE. Parimenti non

sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie. Nel caso delle cabine di trasformazione da MT a BT, le 'DPA' per le varie tipologie sono riportate come esempi nel DM 29 maggio 2009 e sono tipicamente entro i 3 metri da ciascuna parete esterna della struttura.

9. Le 'DPA' individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

#### **Art. A.4.B.2.3 - Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Nelle tavole del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per le condotte gestite da HERA si specificano le seguenti distanze in base alla specie di pressione:
  - a) III specie: 2 m per parallelismi e 1 m per incroci;
  - b) IV specie: 0,50 m per parallelismi ed incroci.
3. Per le cabine di prelievo gas da Snam è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 20 m dalle pareti del fabbricato contenente l'impianto.
4. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove, inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.
5. Per le cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti già inglobate in zone urbanizzate, la distanza di cui sopra, in virtù del programma di adeguamento impiantistico che HERA sta attuando, potrà essere ridotta a 2.5 m.
6. 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 titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. A.4.B.2.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Nelle tavole del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici (art. A.2.1.3), di infrastrutture (art. A.2.1.4), di manufatti diversi (art. A.2.1.5) dagli edifici ad esclusione di quelli che comportino la presenza non occasionale di persone.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

#### **Art. A.4.B.2.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva**

1. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 1138 del 2008 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
2. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale (PLERT), il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli

preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano Provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

#### **Art. A.4.B.2.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 1138 del 2008, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da apposita delibera comunale del Piano di Localizzazione degli Impianti di Comunicazione per la telefonia mobile.

#### **Art. A.4.B.2.7- Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e s.m.i., del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e della L.R. 29/07/2004.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, 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.
4. Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra e senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.
5. Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

### **CAPO A.4.C – DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. B2, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

#### **Art. A.4.C.1 - 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 2.1 e 2.2 l'individuazione delle seguenti 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:
  - Invasi e alvei dei corsi d'acqua
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina – pianura
  - Zone caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo
  - Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate
  - Zone di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano (pozzi acquedottistici)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
  - Aree soggette a vincolo paesaggistico
  - Sistema forestale e boschivo
  - Alberi monumentali
  - Siti della rete Natura 2000 - Sito di Importanza Comunitario (SIC-IT4040012 "Colombarone")
  - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico
  - Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici e maceri
  - Giardini storici
  - Esempolari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela
  - Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico
  - Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale
  - Ambiti di particolare persistenza delle relazioni morfologiche e percettive fra strutture dell'insediamento storico e visuali di pregio dalla viabilità verso il paesaggio agricolo
  - Perimetri dei Centri Storici
2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nel Titolo 2 delle 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. I seguenti ulteriori elementi oggetto di tutela sono individuati nelle Tavole del RUE:
- edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela;
- 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 successivo Titolo C.3 Capo C.3.1 e Capo C.3.6.
4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.

#### **CAPO A.4.D – NORMATIVA TECNICA**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. D ed E dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

#### **CAPO A.4.E – MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO****B - SECONDA PARTE: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA****TITOLO B.1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI****CAPO B.1.1 – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI****Art. B.1.1.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP)**

1. In tutti i casi in cui, nelle norme seguenti, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al responsabile dello sportello unico, al responsabile del procedimento o al responsabile del Settore o ad un determinato "Ufficio competente" del Comune) tali attribuzioni possono essere modificate con delibere comunali riguardanti l'organizzazione degli Uffici, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

**CAPO B.1.2 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO****Art. B.1.2.1 - Definizione e compiti**

1. La Legge Regionale Emilia Romagna 30 luglio 2013 n. 15 e ss. mm. e ii. all'art. 6, regola funzioni e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La C.Q., all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.

**Art. B.1.2.2 - Composizione e nomina**

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:  
da n. 4 componenti, 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, esterni all'Amministrazione Comunale, di cui almeno uno con età inferiore ai 40 anni.  
La Giunta Comunale, in sede di nomina dei componenti della C.Q., provvede a nominare un Presidente scelto tra i componenti della C.Q. Qualora sia assente, le funzioni vicarie saranno svolte dal componente più anziano di età.
2. La C.Q. dura in carica per la durata del mandato del Sindaco ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C.Q. 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 C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
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 Presidente nomina un Segretario della C.Q., che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della C.Q. il responsabile del procedimento e/o il tecnico istruttore.

**Art. B.1.2.3 - Funzionamento e pubblicità**

1. La C.Q. si riunisce, di norma, almeno una volta al mese e comunque ogni qual volta si rende necessario. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno 3 membri. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione 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. La C.Q. si esprime solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici, la quale abbia avuto esito positivo, ed entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento.
3. La C.Q., 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 C.Q. 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 C.Q. provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla C.Q., la quale decide in merito a maggioranza.
6. La C.Q. esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, 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 membri della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della C.Q., motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
8. Delle adunanze della C.Q. 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 dal numero della seduta e dalla data, fatta eccezione per le pratiche trasmesse telematicamente. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE o nel sito web del Comune.

**TITOLO B.2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI****CAPO B.2.1 – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**CAPO B.2.2 – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

## **TITOLO B.3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO B.3.1 – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

### **CAPO B.3.2 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **Art. B.3.2.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria**

1. *Usi ammessi:* b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. C.2.1.9.  
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

#### **Art. B.3.2.2 - Requisiti tipologici delle strade urbane**

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 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, il D.M. 27/07/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le caratteristiche geometriche dei diversi assi stradali dovranno inoltre rispettare le indicazioni riportate nel Regolamento Viario Comunale.

#### **Art. B.3.2.3 – Passi carrabili e accessi**

1. L'apertura di nuovi passi carrabili e di accessi alla strada o la modifica di quelli esistenti è sottoposta ad autorizzazione del Comune.
2. I nuovi passi carrai devono essere realizzati nel rispetto delle norme del NCDS, del D.M. 19/04/2006 e successive modificazioni.  
L'apertura di nuovi passi carrabili o accessi può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Nel caso in cui l'apertura del passo carrabile, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombamento, scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata pratica edilizia corredata da idonea documentazione.
4. Nelle more dell'approvazione di uno specifico Regolamento Comunale, si applicano in via transitoria le seguenti disposizioni, cogenti per i nuovi passi carrabili e obiettivo da raggiungere per gli esistenti, sempre nel rispetto del NCDS, del relativo regolamento di attuazione e ss.mm. Le norme si applicano sia agli accessi da area o edificio privato alla strada ad uso pubblico, sia agli accessi da strada ad uso privato (diramazione) a strada ad uso pubblico; per queste ultime valgono altresì le norme vigenti sulle intersezioni stradali.
5. Per gli usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, oltre alle presenti, dovranno essere rispettate le specifiche indicazioni progettuali impartite dal Regolamento Viario Comunale.

6. I nuovi accessi privati su una strada pubblica o privata di uso pubblico, devono rispettare le distanze prescritte dal Codice della Strada e dal D.M.19/04/2006 e successive modificazioni e integrazioni, in base alla classificazione stradale approvata.

| ACCESSI ALLE STRADE EXTRAURBANE                          |                   |                   |                                                                     |                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                          | AUTOSTRADA<br>(A) | PRINCIPALE<br>(B) | SECONDARIA<br>(C)                                                   | LOCALE<br>(F, Fbis) |
| Ammessi                                                  | NO                | SI                | SI                                                                  | SI                  |
| Organizzazione accessi                                   | -                 | Coordinati        | Coordinati                                                          | Diretti             |
| Distanza minima tra accessi successivi <sup>24</sup>     | -                 | 1000 m.           | 300 m.<br>derogabile a<br>100 m. ai sensi<br>del D.M.<br>19/04/2006 | -                   |
| Distanza minima tra accesso e intersezione <sup>25</sup> | -                 | 1000 m.           | 300 m.<br>derogabile a<br>100 m. ai sensi<br>del D.M.<br>19/04/2006 | 30 m.               |

| ACCESSI ALLE STRADE URBANE                 |                   |                    |                  |                                    |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------------------------|
|                                            | AUTOSTRADA<br>(A) | SCORRIMENTO<br>(D) | QUARTIERE<br>(E) | LOCALE<br>(EF1, EF2, EF3, F, Fbis) |
| Ammessi                                    | NO                | SI                 | SI               | SI                                 |
| Organizzazione accessi                     | -                 | Coordinati         | Diretti          | Diretti                            |
| Distanza minima tra accessi successivi     | -                 | 100 <sup>26</sup>  | -                | -                                  |
| Distanza minima tra accesso e intersezione | -                 | 100 <sup>27</sup>  | 12 <sup>28</sup> | 12 <sup>29</sup>                   |

7. I nuovi accessi e/o passi carrabili delle aree e degli edifici idonei per lo stazionamento dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- fino a 15 posti auto avranno una larghezza minima di 3,50 metri, riducibile fino a 2,10 metri per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della fruibilità della proprietà privata, adeguatamente documentate;
  - oltre i 15 posti auto avranno una larghezza minima di 5,00 metri, tale da consentire l'incrocio dei veicoli. In casi eccezionali di comprovata impossibilità costruttiva, in funzione delle caratteristiche dell'asse viario e dei flussi veicolari presenti o prevedibili, può essere valutata l'adozione del senso unico alternato regolato da impianto semaforico, ferme comunque restando le misure minime di cui al punto precedente.
8. I nuovi accessi e/o passi carrabili aperti al transito dei mezzi pesanti (massa superiore alle 3,5 t) devono avere caratteristiche geometriche appropriate. In caso di transito sistematico e frequente, è da prevedere una larghezza di 6.00 – 10.00 m.
9. In tutti gli accessi e/o passi carrabili, deve essere prevista un'area in piano o a pendenza ridotta (max. 5%) di lunghezza non inferiore a metri 4,50 e larghezza non inferiore allo

<sup>24</sup> misurati tra gli assi dei varchi consecutivi per ogni senso di marcia (D.M.19/04/2006)

<sup>25</sup> misurati tra l'asse del varco e quello dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006)

<sup>26</sup> Misurati tra gli assi dei varchi consecutivi per ogni senso di marcia (D.M.19/04/2006 e doc. prenominativo C.N.R.)

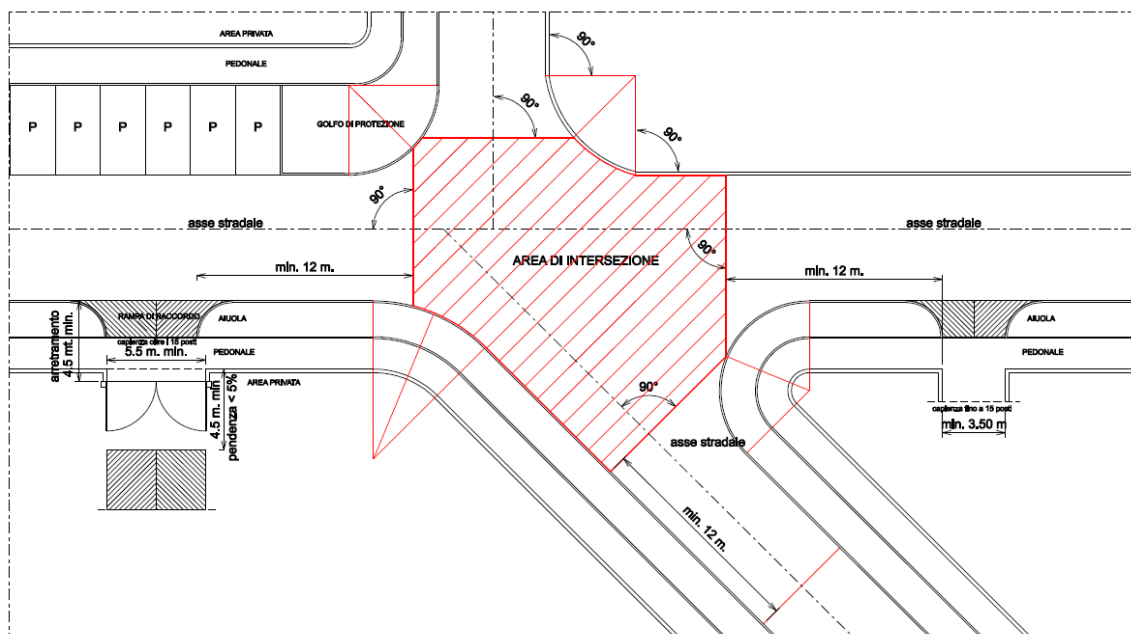
<sup>27</sup> misurati tra l'asse del varco e il limite dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006 e doc. prenominativo C.N.R.)

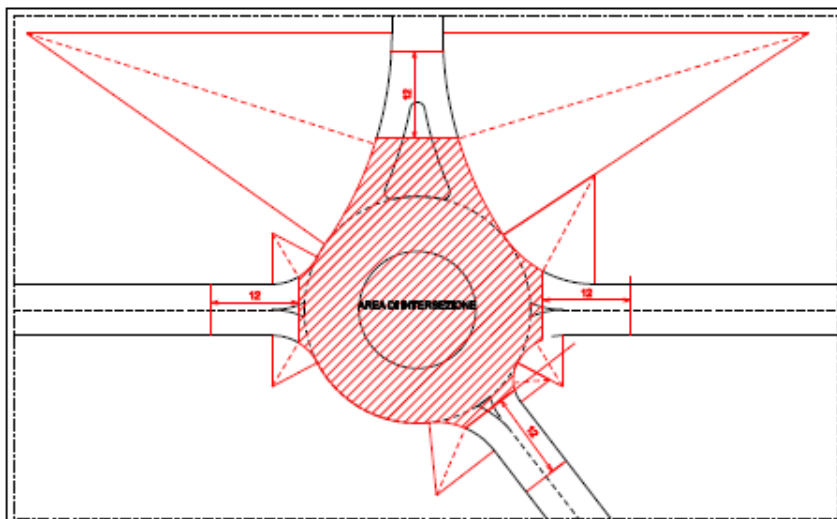
<sup>28</sup> misurati tra il limite dell'accesso ed il limite dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006 e doc. prenominativo C.N.R.)

<sup>29</sup> misurati tra il limite dell'accesso ed il limite dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006 e doc. prenominativo C.N.R.)

stesso varco carrabile oggetto di autorizzazione, che non può essere collocata su porzioni della sede stradale destinate alla circolazione dinamica veicolare, ciclabile o pedonale, in modo da garantire la visibilità da parte del conducente in uscita dalla proprietà, qualora questa avvenga da una rampa in pendenza.

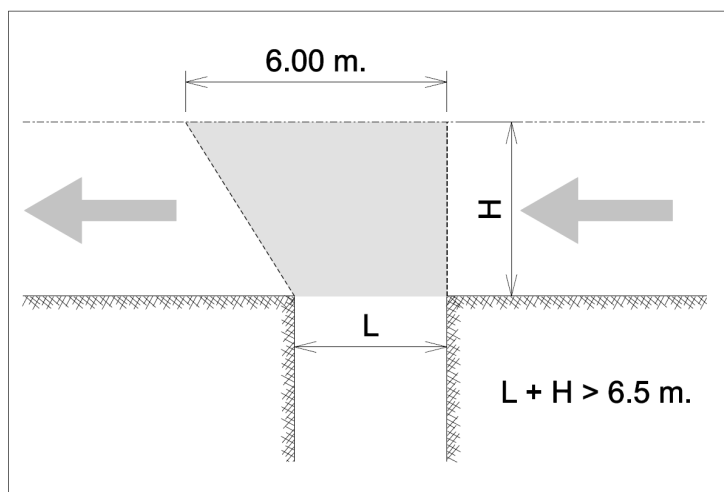
10. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, le dimensioni minime della zona carrabile riservata al parcheggio esclusivo degli autoveicoli all'interno della proprietà devono essere di lunghezza non inferiore a mt. 4,50 e larghezza non inferiore allo stesso varco carrabile oggetto di autorizzazione; in assenza di tali dimensioni minime non si procede all'autorizzazione.
11. I cancelli o i portoni sono apribili verso l'interno e arretrati di 4,50 dal margine esterno della carreggiata stradale, per evitare l'arresto in attesa dei veicoli sulla sede stradale. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
12. Nel caso in cui, a causa di impossibilità costruttive o per dimostrate limitazioni della fruibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare i cancelli o i portoni, sono ammesse le deroghe all'arretramento previste dal NCDS; in tal caso i sistemi di apertura devono essere automatizzati.
13. Non è ammessa la realizzazione, a lato della strada, di varchi carrabili aventi lunghezza superiore ai 10 m., privi di accessi definiti, salvo dimostrate necessità





#### TUTELA DEGLI ACCESSI E DEI PASSI CARRABILI

14. Al fine di permettere le manovre di ingresso e uscita dal passo carrabile, possono essere autorizzati provvedimenti influenti sull'assetto del traffico urbano (ad es. modifica della sosta esistente).
15. In linea generale e fatti salvi casi ricadenti nell'ambito dell'eccezionalità, la somma della larghezza del passo carrabile e della larghezza della carreggiata (compreso eventuali marciapiedi a raso o comunque sormontabili veicularmente), utili ad effettuare le manovre di accesso e uscita dal passo carrabile stesso, deve essere non inferiore a 6,50 mt. Qualora tale somma risulti inferiore, l'amministrazione, potrà individuare soluzioni progettuali in materia di traffico, tese a contemperare le esigenze pubbliche con quelle private, al fine di raggiungere lo standard dimensionale minimo necessario all'accesso carrabile. Nello specifico, qualora l'impedimento alle manovre di accesso/uscita dal passo carrabile sia costituito dalla sosta veicolare, si tratta di ridurre l'ingombro, al fine di ampliare la sezione della carreggiata stradale, prevedendo anche l'eventuale commutazione della sosta esistente in favore di tipologie con minore ingombro (ad es. sostituzione della sosta veicolare in linea, con stalli per la sosta dei motocicli in linea), o la sostituzione della sosta con altri elementi di urbanizzazione (es. cassonetti per la raccolta dei rifiuti).
16. Qualora non sia possibile il raggiungimento del dimensionamento minimo previsto di cui sopra per le manovre di accesso e uscita dal passo carrabile tramite la commutazione degli spazi antistanti destinati alla sosta, questi possono essere soppressi, autorizzando altresì il titolare del passo carrabile alla realizzazione di segnaletica orizzontale (zebrature) atta ad evidenziare l'area di manovra, secondo le modalità indicate nell'atto autorizzativo.
17. Ai fini dell'individuazione planimetrica dell'area di manovra si definisce che tale area è costituita da un trapezio rettangolo, la cui base minore è coincidente con il passo carrabile stesso, e la cui base maggiore è data dalla proiezione ortogonale del passo carrabile sul lato stradale opposto, prolungata nella direzione del senso di marcia fino al raggiungimento di una lunghezza pari a ml. 6,00, come da schema seguente



Esempi di individuazione grafica dell'area di manovra

**Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici e geometrici dei parcheggi**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali e nelle autorimesse, realizzati quali dotazioni minime, di cui agli articoli precedenti.
2. I componenti essenziali del parcheggio sono:
  - posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;
  - percorsi veicolari interni;
  - percorsi pedonali;
  - ingressi e uscite veicolari;
  - ingressi e uscite pedonali;
  - delimitazioni (costituiti eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni, muri, dossi, ecc.);
  - pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
  - coperture;
  - elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.).
3. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, del calcolo delle dotazioni minime previste dall'art. C.2.1.12, dall'art. C.2.1.13, della monetizzazione prevista dall'art. C.2.1.15 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
4. Il singolo stallone di sosta, al netto degli spazi di manovra e ostacoli di qualsiasi genere, dovrà avere le seguenti dimensioni lineari minime:
  - posto auto: m. 2,50 x 5,00;
  - posto-autocarro: m. 3,00 x 10,00;
  - posto moto: m. 1,00 x 2,50.

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 di cui al successivo art. C.2.1.4 del presente RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

I parcheggi pertinenziali devono avere corsia di accesso ai posti auto di larghezza non inferiore a ml 5,00 se a pettine, di larghezza non inferiore a ml 2,70 se paralleli all'asse della corsia.

5. I parcheggi pubblici, quali dotazione minima in cessione, devono rispettare le indicazioni geometriche e distributive dettate dal regolamento Viario.

Se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, dovranno inoltre essere alberati, rispettando le specifiche del Regolamento del Verde Comunale e seguenti indicazioni:

- 1 albero ogni 6 posti auto realizzati (arrotondamento per eccesso)
  - al di sotto dei 12 posti auto realizzati la piantumazione non è obbligatoria.
  - le piantumazioni dovranno essere realizzate preferibilmente come da esempi riportati dal Regolamento del Verde Comunale, privilegiando ove possibile la soluzione su aiuola continua parallela all'asse stradale.
  - Ove possibile sarà da privilegiare l'ombreggiamento dei parcheggi sul lato esposto a sud.
6. Tutti i parcheggi pubblici individuati in edifici interrati o fuori terra, di norma dovranno essere realizzati in costruzioni autonome e non potranno avere alcuna parte in comune con costruzioni o aree destinate a restare di proprietà privata, salvo esplicito assenso da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base di opportuna valutazione tecnica.
7. In ogni caso non è possibile individuare aree di sosta o fermata in corrispondenza delle aree di intersezione e in prossimità delle stesse e dovranno essere rispettate le distanze minime indicate dal Regolamento viario per le varie categorie stradali.

#### Parcheggi Privati Pertinenziali P3r e P3c

8. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Negli interventi di nuova costruzione negli ambiti per nuovi insediamenti di tipo residenziale e con numero di alloggi superiore a 6, dove le condizioni idrogeologiche lo consentano senza interferire con la falda, vanno obbligatoriamente realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati.
9. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
10. I percorsi interni carrabili e pedonali, gli accessi e le rampe a servizio di parcheggi pertinenziali P3c individuati per gli usi b11, b12, b13, b14, b15 e b16, oltre alla normativa specifica per accessi e passi carrabili, dovranno inoltre rispettare tutti i requisiti tipologici indicati per i parcheggi pubblici di cui al Regolamento Viario.
11. Fatta salva la preventiva verifica locale dei rischi ambientali, in relazione agli esiti della medesima e con riguardo esclusivamente agli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e commerciale – esclusa la destinazione produttiva – dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire:
- a) la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità;
  - b) la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.
- Al di fuori degli usi indicati al comma 10 le eventuali corsie di manovra a servizio delle fasce di sosta devono avere una larghezza rispettivamente pari a m.3,50 per la sosta longitudinale e m.5,00 per la sosta perpendicolare al bordo della carreggiata, con valori intermedi per la sosta inclinata.

### CAPO B.3.3 – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

#### Art. B.3.3.1 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente

normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente regolamento sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il Regolamento del verde.

2. Gli spazi privati inediti di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. In tutti gli interventi edilizi riguardanti le aree esterne dovrà essere presentato elaborato grafico in cui sia individuato il rilievo delle alberature e le relative essenze con circonferenza del tronco misurata a 1 m. da terra superiore a 40 cm. In ambito rurale dovranno inoltre essere indicate anche le siepi campestri. Saranno quindi evidenziate le eventuali essenze per cui si richiede l'abbattimento.
4. In ogni intervento di piantumazione dovranno essere rispettate le indicazioni prescritte dal regolamento del verde Comunale (sesto di impianto, circonferenza di tronco, specie consigliate, ecc.).
5. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e siepi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.
6. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone private in tutti gli interventi edilizi di MS, RE, NC, DR, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 15% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio, salvo percentuali diverse contenute nell'ambito specifico in cui ricadono. La superficie permeabile non potrà in ogni caso essere individuata su aree destinate a percorsi carrabili, pedonali e ciclabili. In caso di interventi di MS deve essere mantenuta la quantità di Superficie Permeabile esistente se inferiore al minimo richiesto dal presente comma. Per i materiali si rimanda alle specifiche dell'art. A.2.2.3 del RUE.
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati. In tutti questi casi si dovranno rispettare le prescrizioni di piantumazione di cui al Regolamento del Verde vigente.

#### **Art. B.3.3.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, parcheggi, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere i sistemi di irrigazione.
4. Almeno fino alla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di realizzazione delle aree verdi sono a carico della soggetto attuatore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Di norma, salvo diversa indicazione da parte dei settori competenti, le aree verdi attrezzate a parco pubblico dovranno seguire le indicazioni progettuali del Regolamento del Verde vigente.
6. Le aiuole dovranno essere dimensionate, realizzate e piantumate secondo le indicazioni dettate dal Regolamento del verde.

#### **Art. B.3.3.3 - Alberi monumentali**

1. Per gli alberi monumentali tutelati con apposito decreto del Presidente della Giunta Regionale e individuati nelle Tav.1.n si applicano le disposizioni della L.R. n. 2 del 24/01/1977 e succ. modificazioni e integrazioni ed è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.

#### **Art. B.3.3.4 - Esempari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela**

1. Per gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari tutelati individuati nelle Tav.1.n è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.

### **CAPO B.3.4 – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

#### **Art. B.3.4.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo**

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale per l'Esecuzione di Scavi su suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico.

#### **Art. B.3.4.2 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. In tema di gestione come sottoprodotti per le terre e rocce da scavo destinate al riutilizzo in altri siti, si applicano:
  - ai sensi dell'art. 41, comma 2 del Decreto legge 21 giugno 2013 n. 69, il Regolamento di cui al DM 161/2012 per i materiali da scavo derivanti da opere sottoposte a VIA o ad AIA;
  - l'art. 41bis del Decreto legge 21 giugno 2013 n. 69 per tutti gli altri casi che non ricadono nel DM 161/2012.
2. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs 152/06 e s.m.i.
3. Modifiche alla regolamentazione delle terre e rocce da scavo discendenti da disposizioni legislative nazionali e/o regionali, in contrasto con quelle sopra richiamate, sono da considerarsi prevalenti.

#### **Art. B.3.4.3 – Calcolo delle portate meteoriche**

1. Sono fissati i seguenti coefficienti di deflusso unitari:

| TIPOLOGIA                          | COEFF. DI DEFLUSSO |
|------------------------------------|--------------------|
| aree commerciali                   | 0.70               |
| aree industriali                   | 0.60               |
| aree residenziali                  | 0.42               |
| parcheggi, tetti, strade asfaltate | .85                |
| strade inghiaiate e selciate       | 0.55               |
| strade in terra                    | 0.45               |

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| terreno coltivato pendente con o senza interventi di conservazione | 0.45 |
| aree verdi regimate e sistemate                                    | 0.30 |
| aree verdi attrezzate                                              | 0.20 |
| aree verdi pianeggianti urbane                                     | 0.10 |
| aree verdi pianeggianti rurali                                     | 0.05 |

2. Il coefficiente medio ponderale relativo ad ogni microbacino si calcola secondo la seguente formula:

$$\varphi_m = \sum (\varphi_i \times A_i) / A_{tot}$$

dove  $\varphi_i$  = coeff. di deflusso unitario

$A_i$  = area avente coeff.  $\varphi_i$

3. Le curve di possibilità pluviometrica (piogge intense) per il territorio comunale sono le seguenti:

| Tempo di ritorno (anni) | a1 (mm/h) | n1     | A2 (mm/h) | n2     |
|-------------------------|-----------|--------|-----------|--------|
|                         | (t<1h)    | (t<1h) | (t>1h)    | (t>1h) |
| 2                       | 23.54     | 0.355  | 22.20     | 0.300  |
| 5                       | 33.15     | 0.345  | 31.05     | 0.263  |
| 10                      | 39.50     | 0.342  | 36.90     | 0.245  |
| 20                      | 45.60     | 0.340  | 42.50     | 0.235  |
| 50                      | 53.50     | 0.339  | 49.80     | 0.245  |
| 100                     | 59.44     | 0.338  | 55.25     | 0.216  |

essendo  $h = a T^n$  la struttura analitica della curva di possibilità pluviometrica, in cui con  $h$  si intende l'altezza di pioggia in mm corrispondente alla durata " $t$ " in ore.

4. Per superfici singolari inferiori ai 30 ha il carico idraulico per il dimensionamento dell'immissario può essere valutato con il metodo DE MARTINO che ha la seguente espressione ( $T_r = 10$  anni):

$$Q = 160 \varphi_m A \text{ (l/s)}$$

dove  $\varphi_m$  = coeff. medio ponderale

$A_{tot}$  = superficie totale in ettari

5. Per la verifica idraulica di comparti superiori ai 30 ha si deve ricorrere a modelli di calcolo implementati presso il competente ufficio comunale.
6. Tutti i progetti riguardanti il reticolo fognario o superficiale dovranno essere supportati da relazione e verifiche idrauliche che impieghino modelli di trasformazione afflussi-deflussi adottati dall'ufficio comunale competente, ovvero:
- per  $A < 30$  ha MODELLO DI DE MARTINO O NASH A 3 SERBATOI
- per  $A > 30$  ha MODELLO DI NASH A 3 SERBATOI (per bacini urbani)
- MODELLO DELL'INVASO (per bacini rurali)
7. Deve essere verificata e dimostrata l'effettiva capacità di smaltimento della sezione dell'emissario, utilizzando la teoria disponibile per le verifiche di collettori e corsi d'acqua in condizioni di moto uniforme (es. Formula Chèzy).
8. Le tubazioni di scarico dei comparti dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovranno avere dimensioni tali da far defluire le acque che l'area in progetto recapiterebbe in condizioni ante operam di permeabilità (area a destinazione agricola), secondo il principio dell'invarianza idraulica. Al fine di verificare la sostenibilità dei nuovi interventi, la progettazione delle reti fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico.
9. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica, nei piani urbanistici attuativi (PUA) è fatto obbligo di analizzare attentamente il sistema duale, al fine di ridurre il carico idraulico sui bacini, ad esempio incrementando il sistema maggiore inteso come insieme delle depressioni superficiali, canalette a cielo aperto ed effetto laminazione sulle superfici piane.
10. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica delle portate scaricate, internamente ai comparti di intervento, dovranno essere ricavati idonei volumi di invaso. I volumi di

invaso (in prima approssimazione pari ad almeno 500 mc per ettaro di ST) saranno composti da:

- vasche di laminazione,
- lama d'acqua sulle superfici esposte all'acqua (sistema maggiore),
- geometrie sovradimensionate dei collettori interni (sistema minore).

Volumi di vaso unitari inferiori a 500 mc/ha dovranno essere ampiamente motivati ed approfonditi attraverso calcoli idraulici esaurienti e verificabili e dovranno comunque ottenere il parere favorevole da parte dall'Autorità idraulica competente.

11. In corrispondenza dell'immissione del condotto fognario a servizio del comparto nel collettore ricevente, dovrà essere installata una bocca tarata che consenta il passaggio dei soli scarichi in invarianza idraulica così come definita nei commi precedenti.

### **CAPO B.3.5 – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

#### **Art. B.3.5.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente capo 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, le loro coperture;Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo C.3.1.
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 competente, 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, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, 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. B.3.5.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie.

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
3. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
4. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista".

#### **Art. B.3.5.3 - Coperture**

1. 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 congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della C.Q., 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.
2. 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. 1,00.
3. 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 70 cm.

#### **Art. B.3.5.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. 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.
2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,50.
3. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della C.Q., sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. B.3.5.5 - Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - ml.1,50 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - ml.1,80 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml. 0,60, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro simile.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.  
Sono fatte salve eventuali disposizioni di settore derivanti dall'applicazione di norme UNI sovraordinate da parte di enti gestori di infrastrutture pubbliche.
2. 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.

3. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente 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, con sviluppo lineare massimo di 1,20 m atti a favorire l'alloggiamento delle utenze. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. 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. B.3.5.6 - Depositi di materiali a cielo aperto (c7) e aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti**

1. Per depositi all'aperto di materiali a cielo aperto (c7) si intende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.
2. Tali depositi non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante; 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.
3. Lo stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti, salvo che si tratti di attività già in essere legittimamente esistenti o legate allo svolgimento delle pratiche agricole, non è ammesso nel territorio rurale e non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. dal 2.2 al 2.21 del PSC, nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Detti depositi temporanei sono disciplinati dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
4. Nel territorio rurale la tipologia dei materiali per i quali è consentito il deposito a cielo aperto è disciplinata dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
5. Ai sensi della normativa nazionale vigente, non è ammesso in tutto il territorio comunale in generale il deposito di a cielo aperto di materiali sfusi e polverulenti o maleodoranti, compresi quelli che dal loro dilavamento possano comportare la contaminazione delle acque meteoriche, salvo che si tratti di attività già in essere o legate allo svolgimento delle pratiche agricole.  
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 di cui agli artt. dal 2.2 al 2.21 del PSC, nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
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. B.3.5.7 - 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. B.3.5.8 - 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 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 paraboliche satellitari e le altre antenne 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, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono 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. Negli 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 l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettura ed il Paesaggio.

**Art. B.3.5.9 – 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) soggetto a titolo abilitativo. Contestualmente al progetto 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. B.3.5.10 – Chioschi ed edicole**

1. La realizzazione di chioschi o manufatti per la rivendita di giornali e riviste e per la distribuzione automatica di prodotti è consentita su suolo pubblico nelle zone per attrezzature sociali e servizi collettivi (AS – AC), verde pubblico (V, VS), parcheggio pubblico (P) nonché nelle zone stradali nel rispetto della normativa e dei regolamenti che disciplinano le occupazioni di suolo pubblico.
2. I chioschi non potranno avere una superficie coperta superiore 40 mq, mentre per i distributori automatici tale limite è fissato a 8 mq. L'altezza massima consentita è  $H = 3,50$  ml. In tutti i casi la realizzazione di nuovi chioschi o manufatti o la loro sostituzione dovrà avvenire con l'utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari spazi tecnologici predisposti all'interno della struttura stessa.
3. E' consentito inoltre il mantenimento degli eventuali chioschi esistenti su suolo privato al momento dell'adozione delle presenti norme.
4. Per i chioschi adibiti a pubblico esercizio 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, fino all'approvazione di apposito Regolamento Comunale. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.
5. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
6. 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.
7. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal limite della carreggiata o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale.
8. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
9. 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.
10. Entrambe le fattispecie disciplinate dal presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione e nei pressi di adeguati spazi di sosta.

#### **Art. B.3.5.11 – Cancellotti e inferriate**

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancellotti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancellotti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.

#### **CAPO B.3.6 – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. B.3.6.1 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa**

1. L'installazione o modifica delle opere sotto elencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configura come intervento edilizio in senso stretto e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
  - tende e frangisole, con messaggio pubblicitario, (si rimanda a specifico Regolamento Comunale approvato);
  - tende e frangisole senza messaggio pubblicitario da installarsi in edifici tutelati ed in quelli ricadenti in Centro Storico, nei casi di cui all'art. B.3.6.3;
  - insegne e mezzi pubblicitari (si rimanda a specifico Regolamento Comunale approvato);
  - targhe, (si rimanda a specifico Regolamento Comunale approvato);
  - bacheche e vetrinette (si rimanda a specifico Regolamento Comunale approvato);
  - erogatori automatici di prodotti o servizi
  - manufatti temporanei e stagionali.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.  
Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
3. Il responsabile del Procedimento può:
  - a) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
  - b) richiedere il parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato il provvedimento motivato di rifiuto.
5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata richiesta della occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano" per disciplinare: le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione e i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
7. Nelle more dell'approvazione di detto Regolamento si applicano in via transitoria le disposizioni degli articoli seguenti del presente Capo B.3.5.
8. Per tutti gli edifici nei centri storici e per quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, le norme del presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. C.3.1.4. Gli interventi di cui all'art. B.3.6.1 quando riguardano i immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 richiedono il nulla-osta della competente Soprintendenza.

**Art. B.3.6.2 - 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. B.3.6.3 - Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; l'inserimento di eventuale bandinella protettiva è consentito con un aggetto adeguato all'ampiezza della tenda, aggetto che non può superare comunque i 60 cm.
2. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Nelle facciate ove non siano già presenti tende parasole, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare una proposta di colore e materiale nel rispetto del Regolamento Comunale dei mezzi pubblicitari approvato.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono uniformarsi per dimensioni e caratteristiche alle disposizioni tecniche del Regolamento Comunale dei mezzi pubblicitari approvato.
4. L'installazione di tende esterne 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.
5. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
6. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. B.3.6.1. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

#### **Art. B.3.6.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi privati, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici e altri manufatti sul suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico; mentre per erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è richiesta la sola autorizzazione di cui all'art. B.3.6.1.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono da effettuarsi, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza visiva con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. B.3.6.5 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Le strutture che possono essere realizzate o installate come complementi a servizio della struttura principale si distinguono, in base alle caratteristiche e al procedimento, nelle seguenti tipologie:
  - a) Pergolato
  - b) Pergotenda
  - c) Gazebo
  - d) Casetta
  - e) Pensilina
2. **Pergolati**  
In base alle definizioni tecniche uniformi (DTU n.54 dell'Allegato II all'Atto regionale di coordinamento tecnico ai sensi degli artt. 2-bis e 12 della L.R. n.15/2013) il pergolato è

definito come Struttura autoportante, composta di elementi verificali 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.

- 2.a Al fine di costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici<sup>30</sup>, contrassegnata dal codice (L0), il pergolato deve avere altezza massima  $\leq 3$  m. e deve essere realizzato con strutture leggere aventi peso proprio ( $G_1$ )  $\leq 0,25$  kN/mq. L'intervento è ammesso come "attività edilizia libera" fino ad una dimensione massima di 20 mq. di superficie coperta, mentre è considerato attività edilizia soggetta a CILA per una dimensione compresa tra 20 e 30 mq. di superficie coperta; possono essere realizzati, e sono esclusi dal computo della SU e della SA:

- un pergolato per ogni unità immobiliare negli spazi di pertinenza privati dell'edificio;
- un unico pergolato (eventualmente aggiuntivo) negli spazi condominiali dell'edificio.

- 2.b I pergolati di cui al punto 2.a devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
- h. max esterna = ml. 3,00;
- forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, grigliati.

### 3 Pergotende

Sono strutture leggere per coperture e tamponamenti mobili con teli avvolgibili, montati su guide fisse e con dispositivi di impacchettamento comandati con argano manuale o con motore elettrico.

Al fine di costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici, contrassegnata dal codice (L0), la pergotenda deve avere altezza massima  $\leq 3$  m. L'intervento è considerato attività edilizia fino ad una dimensione massima di 20 mq. di superficie coperta.

L'intervento è soggetto alla predisposizione degli elaborati di cui al paragrafo 3 dell'Allegato 1, ed è considerato attività edilizia soggetta a CILA fino ad una dimensione massima di 30 mq. di superficie coperta.

Possono essere realizzate (in alternativa ai pergolati di cui al par. 2), e sono escluse dal computo della SU e della SA:

- una pergotenda per ogni unità immobiliare negli spazi di pertinenza privati dell'edificio;
- un'unica pergotenda (eventualmente aggiuntiva) negli spazi condominiali dell'edificio.

Le altre caratteristiche tecniche sono le stesse indicate al precedente paragrafo 2.b; i materiali di chiusura superiore possono essere in teli in tessuto semplice o impermeabili, mentre le chiusure laterali avvolgibili potranno essere realizzate in teli in pvc leggero, o in tessuto, trasparenti od opachi.

### 4 Gazebi

Sono strutture leggere, non aderenti ad altri immobili, coperte nella parte superiore ed aperte ai lati, realizzate con struttura portante in acciaio, alluminio o legno strutturale, destinata a migliorare la fruibilità degli spazi aperti in cui sono installati.

La copertura superiore può essere realizzata anche a padiglione, che comunque al colmo non potrà superare la quota del davanzale del primo piano del fabbricato prospiciente, e la quota di gronda non potrà superare i 3 m.

Sui lati è ammessa l'installazione di tende mobili. Le altre caratteristiche tecniche sono le stesse indicate al precedente paragrafo 2.b, con dimensione massima della Superficie coperta = 9 mq.

### 5 Casette per ricovero attrezzi da giardino

Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali costruiti, possono essere installate (come attività edilizia libera) casette per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, e di un

<sup>30</sup> Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge

manufatto per unità edilizia plurifamiliare, come superficie accessoria una tantum, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a. h. massima = ml. 2,40;
- b. superficie in pianta (sedime) massima = mq. 8,00;
- c. struttura amovibile, in legno, di forma regolare con copertura a due falde.

#### 6 Spazi esterni coperti da pensiline

Le pensiline sono definite, in base alle definizioni tecniche uniformi (DTU n.54 dell'Allegato II all'Atto regionale di coordinamento tecnico ai sensi degli artt. 2-bis e 12 della L.R. n.15/2013) *"elementi edilizi di copertura posti in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e prive di montanti verticali di sostegno"*.

Sono escluse dal computo della SU e della Sa, e possono essere realizzate come "attività edilizia libera le pensiline:

- con aggetto  $\leq 1,20$  m., aventi superficie coperta  $\leq 6$  mq., con caratteristiche tali da costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici <sup>31</sup> contrassegnata dal codice (L0) (lett. a) del punto B.1.2 dell'Allegato 1 all'art.9 della L.R. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge;
- con aggetto  $\leq 1,20$  m., aventi superficie coperta  $\leq 6$  mq., con caratteristiche tali da costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici <sup>32</sup>, contrassegnata dal codice (L1) (lett. b) del punto B.1.2. dell'Allegato 1 all'art.9 della L.R. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge.

Sono escluse dal computo della SU e della SA, e possono essere realizzate con CILA le pensiline:

- con aggetto  $\leq 1,20$  m., aventi superficie coperta  $\leq 10$  mq., con caratteristiche tali da costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici, contrassegnata dal codice (L1) (lett. c) del punto B.1.2. dell'Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge.

#### 7 Installazione di piscine smontabili all'aperto

Possono essere installate piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a mq 20 a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica e di permeabilità del suolo.

- 8 Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5 dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice Civile e Codice della Strada.

Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 e 6 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

- 9 Per le altre caratteristiche tecniche dei manufatti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si fa riferimento al "Regolamento dehors" approvato dal Consiglio comunale, ed in particolare agli artt. 7 (dehors su aree private) e 11 (Manutenzione degli elementi dei dehors).

- 10 Le strutture di cui al presente articolo con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 2, 3, 4 e 5 si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### Art. B.3.6.6 - Manufatti temporanei stagionali

1. È soggetta a CILA l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale, non devono causare il venir meno del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale di cui all'allegato A-1 negli edifici adiacenti. Devono essere aperte

<sup>31</sup> Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge

<sup>32</sup> Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge

sui lati e prive di impianti fissi di riscaldamento e condizionamento. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio non comportanti opere edili; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale); sono pertanto escluse strutture legate al settore agricolo e produttivo aventi caratteristiche di deposito e funzionalmente legate allo svolgimento ordinario dell'attività. La durata delle relative autorizzazioni temporanee è fissata dall'art. 7, comma 1, lettera "f" della Legge Regionale Emilia Romagna del 30 luglio 2013 n. 15 e ss. mm. e ii. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.
3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi, dell'avvenuto smontaggio si dovrà dare comunicazione all'ufficio competente. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo -60 giorni dallo smontaggio.
4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

#### **TITOLO B.4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**C - SEZIONE 2: NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI A PIANO OPERATIVO COMUNALE****TITOLO C.1 – ASPETTI GENERALI****CAPO C.1.1 – MODALITÀ DI CALCOLO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME****Art. C.1.1.1 - 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 altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento o demolizione con ricostruzione 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 con decorrenza dalla data del 04/03/1981 (atto del Consiglio Comunale di adozione del PRG).
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.
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 contigui 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 PUA e lotti edificabili contigui non compresi. Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano un edificio tutelato in quanto riconosciuto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale o testimoniale.
5. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 06/08/1967.

**Art. C.1.1.2 – Prescrizioni riguardo alla Sa**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti ad uso residenziale, terziario e commerciale, la Sa non può essere superiore al 50% della Su realizzata o di quella in progetto; della Sa ad uso residenziale almeno il 30% deve essere destinata a cantine e autorimesse per una superficie minima di 20 mq per unità immobiliare. Le superfici accessorie in quantità eccedente al 50% della Su sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.  
Le superfici accessorie costituite da autorimesse necessarie a soddisfare le dotazioni minime per i parcheggi pertinenziali degli edifici commerciali (usi b11.1, b11.2 e b11.3) richieste dalle norme di RUE (art. C.2.1.12) ai sensi della DCR n.1253/1999 e smi, sono ammesse, entro tale misura, anche in eccedenza rispetto al valore massimo del 50% della Su esistente o di progetto.  
In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti ad uso produttivo (artigianale e industriale), la Sa non può essere superiore al 30% della Su realizzata; la Sa può essere determinata anche per singola unità immobiliare fino alla

- concorrenza massima del 30% della Su realizzata, previa verifica sull'intero immobile che tale superficie non sia già stata utilizzata.
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari (quali lavanderie, stenditoi, depositi, depositi biciclette, locali di servizio condominiale in genere, soffitte condominiali, corridoi di disimpegno delle cantine, porticati e simili), deve essere pari ad almeno il 5% della Su dell'unità edilizia. La prescrizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.
  3. Per ogni unità immobiliare abitativa di nuova costruzione dotata di un'area a verde privato pertinenziale è consigliata la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 4, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio.
  4. I sottotetti che non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. n.11/98 non possono avere partizioni interne e superfici illuminanti, salvo un solo lucernaio in falda per ogni coperto della misura massima di m. 0,70 x 0,70 ai fini dell'accesso al coperto dalle parti condominiali per operazioni di manutenzione. E' altresì ammessa la realizzazione di un lucernaio avente superficie massima di 0,40 mq. in falda per ogni unità immobiliare destinata a soffitta.

#### **Art. C.1.1.3 – Numero massimo di alloggi realizzabili negli interventi residenziali negli ambiti Auc**

1. Al fine di determinare il numero massimo di alloggi ricavabili all'interno di ciascun edificio, ad esclusione di fabbricati ricadenti in ambito rurale, la superficie utile dell'alloggio medio è fissata in 70 mq. Il conteggio del numero massimo di alloggi realizzabili è effettuato con riferimento alla SU di progetto per i lotti "liberi" e per interventi AM ed alla SU legittimata per lotti già edificati e per interventi MS, RE, DR e CD. In caso di compresenza di più usi/funzioni nello stesso lotto o edificio, la SU max da assumere come riferimento per il conteggio degli alloggi realizzabili è data dalla differenza della SU max complessiva e quella destinata ad usi/funzioni diverse. Il conteggio del numero massimo degli alloggi realizzabili si effettua applicando gli arrotondamenti all'unità superiore se la prima cifra decimale è superiore a 5.

### **CAPO C.1.2 – DISCIPLINA DI ATTIVITÀ DIFFUSE NEL TERRITORIO**

#### **Art. C.1.2.1 - Sedi di Associazioni di volontariato**

1. Ai sensi dell'art. 11 c. 2, 3 della L.R. 12 del 21.02.2005 (come modificata dalla L.R. n.8 del 30.06.2014), della L. n.383 del 7 dicembre 2000 e della L.R. n.34 del 9 dicembre 2002, le sedi di attività di volontariato nei settori sociali, dei servizi educativi, culturali, ricreativi e delle associazioni di promozione sociale sono compatibili con tutti gli ambiti urbanistici definiti dal RUE. Gli interventi di riuso senza opere di edifici esistenti per l'insediamento di tali attività, non costituiscono cambio d'uso urbanisticamente rilevante, e non richiedono titolo abilitativo.
2. Gli interventi di ampliamento, nuova costruzione o CD con opere sono soggetti alle disposizioni di cui allo specifico ambito di appartenenza, e non sono soggetti a contributo di costruzione.
3. Gli interventi di cui al comma 1 precedente sono soggetti a CILA e devono avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie e ambientali. Gli interventi di cui al comma 2 sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo.
4. Sono fatte salve le attività in essere conformi alle norme vigenti; all'atto della cessazione dell'attività l'immobile che ne era sede sarà disciplinato dalle norme urbanistiche ordinarie definite dal RUE.

**Art. C.1.2.2 – Disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco, delle sale scommesse e degli apparecchi art. 110, comma 6 del TULPS nei locali pubblici, circoli privati, pubblici esercizi ed esercizi commerciali**

1. In applicazione dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm. e ii., sono vietati l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse (di cui all'art. 1 c. 2 e all'art. 6, c. 3-ter) in locali che si trovino al di fuori di ambiti produttivi (artigianali e industriali), e comunque ad una distanza inferiore a 500 m., calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai seguenti luoghi sensibili: asili; scuole di ogni ordine e grado; centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani; luoghi di culto, ospedali; case di cura e strutture protette in genere.  
E' altresì vietata la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (di cui all'art. 110, c.6, R.D. 18.6.1931 n.773) in esercizi che si trovino ad una distanza inferiore a 500 m., calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai seguenti luoghi sensibili: asili; scuole di ogni ordine e grado; centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani; luoghi di culto, ospedali; case di cura e strutture protette in genere.
2. In attuazione delle modalità applicative di cui alla DGR 831 del 12/06/2017, il Comune ha effettuato la mappatura dei luoghi sensibili ed un elenco (Del. G.C. n. 155 del 14.12.2017) con l'individuazione di:
  - Sale giochi e sale scommesse situate a meno di 500 m. dai luoghi sensibili;
  - Esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, aree aperte al pubblico, circoli privati ed associazioni, esercizi autorizzati ai sensi degli art. 86 e 88 del TULPS ove siano installati apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110 c.6 del TULPS, situati a meno di 500 m. dai luoghi sensibili.Sulla base della mappatura, il Comune comunicherà ai titolari delle sale gioco e delle sale scommesse ricadenti nel divieto di esercizio l'adozione nei successivi sei mesi dei relativi provvedimenti di chiusura, e ai titolari degli altri esercizi con apparecchi per il gioco d'azzardo di cui all'art. 110 c.6 del TULPS, ricadenti anch'essi nell'area situata a meno di 500 m. dai luoghi sensibili, il divieto di installazione di nuovi apparecchi e il divieto di rinnovo dei contratti di utilizzo alla loro scadenza.
3. Ai sensi della DGR 381/2017 e della Delibera di C.C. n.5 del 7/02/2013, l'autorizzazione per e l'esercizio di sale gioco e sale scommesse può essere rilasciata solo entro gli ambiti specializzati per attività produttive ASP, e comunque ad una distanza superiore a 500 m. dai luoghi sensibili individuati nella mappa di cui al comma 2.
4. La nuova costruzione e gli interventi di recupero delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quelle di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art.18 L.R. n.15/2013; i termini istruttori di cui all'art. 18 c.4 L.R. n.15/2013 sono raddoppiati.
5. Gli interventi e le opere di cui al comma 4, eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale o parziale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del RUE secondo le modalità definite dal comma 3 quinquies dell'art. 6 della L.R. n. 5/2013 e ss.mm. e ii.
6. Per le altre disposizioni e modalità di applicazione si attuano le modalità applicative di cui all'allegato 1 della DGR n. 381 del 12.06.2017.

## TITOLO C.2 – DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO C.2.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. C.2.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. 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, calore 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).
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita 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 un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione pubblico di capacità adeguata al carico inquinante previsto;*
  - *spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;*
  - *accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;*
  - *accessibilità mediante percorsi pedonali protetti e continui;*
  - *spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;*
  - *allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;*
  - *allacciamento ad una rete di telecomunicazione.*Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione 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.
3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria o nel caso di cambio d'uso, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero , in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui autorizzati dall'ente Competente ai sensi della DGR 1053/03.

#### Art. C.2.1.2 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.
2. Il titolo a scaricare le acque reflue (autorizzazione all'allacciamento, parere di conformità tecnica) nella pubblica fognatura è rilasciata 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 titolo abilitativo diverso.

3. Fatto salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e succ. mod., nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti in materia. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e s.m.i., nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti in materia.
4. 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.
5. In tutto il territorio urbano consolidato (AUC), come definito al Capo A-III della LR 20/2000 e s.m., in tutti i nuovi insediamenti e in tutti gli interventi di RE 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.  
Per tutti i nuovi insediamenti e per tutti gli interventi di RE, il collettamento delle portate meteoriche che devono essere recapitate ai corpi recettori, dovrà seguire il seguente ordine di priorità, secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006):  
Prima Pioggia ed acque reflue di dilavamento
  - a) Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del SII o di Fognatura Comunale;
  - b) Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06;
  - c) Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'Autorità Competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti.
  - d) Rete fognaria pubblica bianca separata, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, qualora il Gestore del Servizio Idrico Integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.Seconda Pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo
  - a) Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
  - b) Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
  - c) Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici.L'innesto acque nere/acque bianche dei singoli lotti dovrà in ogni caso, essere posizionato possibilmente al confine di proprietà e comunque a valle di eventuali sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n. 286.
7. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate 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.

#### **Art. C.2.1.3 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Con riferimento al sistema fognario delle acque bianche e di trattamento delle acque di prima pioggia, è necessario prevedere interventi di limitazione dei volumi convogliati in

acqua superficiale, nonché di trattamento adeguato solamente alle acque effettivamente inquinate. Dovrà inoltre essere predisposta una rete differenziata delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita:

- a) una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante;
  - b) una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali e, nel caso di insediamenti produttivi, dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Quest'ultima dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di vasche di prima pioggia qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione. In relazione alle tipologie aziendali, qualora si determini la presenza di acque di seconda pioggia (ai sensi della D.G.R. 286/2005), esse potranno essere convogliate anche all'interno della vasche di accumulo per il riutilizzo, di cui al precedente punto a);
  - c) prima dell'insediamento di attività nei lotti dovrà essere acquisita la necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche, che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (ABC) e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABNC); il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.
- Per tutti i sistemi di drenaggio dovranno essere impiegati materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo e si dovrà porre particolare cura al collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione);
- Occorrerà in ogni caso perseguire la disconnessione fra la rete idrografica naturale e/o rete di bonifica ed il reticolo fognario, favorendo la deviazione delle acque provenienti dall'area non urbanizzata a monte del loro ingresso in ciascun agglomerato urbano o, qualora non possibile, il loro deflusso senza interconnessioni con il sistema scolante urbano.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente. Ogni modificazione significativa delle caratteristiche delle portate immesse nel reticolo idrografico naturale e di bonifica, indotta da interventi antropici, è in ogni caso subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente.
4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee è vietata.

5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33. E' sempre vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse e comunque per tratti limitati alle esigenze di passaggio carraio.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché il 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 titolo abilitativo ai sensi della L.R. 30/07/2013 n. 15 e ss.mm.ii., le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
7. In tutto il territorio comunale i pozzi (domestici ed extradomestici) chiusi inutilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001.  
I progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dovranno documentare la presenza di eventuali pozzi, definendo, per ciascuno di essi, l'uso in essere, il tipo di utilizzo futuro e prevedendo la chiusura di quelli non utilizzati. Tutti i pozzi dei quali è previsto un riutilizzo dovranno essere dotati di strumento di misura dei prelievi.
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 mc per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole, espresso sulla base di un'idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

#### **Art. C.2.1.4 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee**

1. Ai sensi del D.Lgs 152/06 e della normativa regionale vigente, è vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e sono sempre vietati gli scarichi diretti nel sottosuolo e nelle acque sotterranee, ad eccezione dei casi previsti dalla medesima normativa vigente. Gli scarichi in acque superficiali sono ammessi secondo i termini previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente. Tutti gli scarichi idrici in acque superficiali devono comunque recapitare in corpi idrici idonei ad accettarne le caratteristiche quali - quantitative, anche nei periodi di magra, senza subire in termini permanenti variazioni dannose allo stesso recettore.
2. Al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche e ridurre l'ulteriore apporto di acque non suscettibili di essere contaminate, convogliate attraverso il reticolo fognario drenante acque bianche, in tutti gli ambiti del Territorio Urbano come definiti dal RUE in base al Capo A-3 dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e ricadenti nelle "zone di protezione delle acque sotterranee - Aree di ricarica della falda: Settore di tipo A, B e D", fermo restando quanto stabilito dagli artt. 2.18 e 2.19 delle NTA del PSC, in tutti gli interventi di NC e RE a destinazione residenziale e commerciale, nella realizzazione di parcheggi e aree di sosta, dovranno essere adottate modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità mediante l'impiego di sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità; in conformità con quanto disposto dalla Del. G.R. 286/2005, le opere stradali e le pavimentazioni impermeabili realizzate nell'ambito di interventi urbanistici, a meno di difficoltà tecniche che rendano impossibile il ricorso a tali soluzioni dovranno prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione ed i parcheggi dovranno essere drenanti. L'eventuale impossibilità di ricorrere a tale soluzioni

dovrà essere dimostrata da una relazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire. Corsie e spazi di manovra dovranno inoltre essere realizzati mediante autobloccanti.

3. Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:
  - a) "zone di protezione delle acque sotterranee - Aree di ricarica della falda: Settore di tipo A, B e D" per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia a destinazione produttiva;
  - b) "zone di rispetto ristretto delle captazioni di acque destinate al consumo umano", per tutti i tipi d'intervento;valgono le seguenti prescrizioni:
  - in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli dovrà essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile; i pozzetti di raccolta dovranno convogliare in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersioni dei fluidi; le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) dovranno essere raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate.
  - il solaio del piano terreno dovrà essere realizzato in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito il deposito temporaneo dei rifiuti in condizioni di massima sicurezza.
4. Ai fini della tutela quantitativa della risorsa idrica sotterranea, nel territorio comunale non è consentito il prelievo di acque sotterranee per usi geotermici in sistemi che prevedano la dispersione in superficie dei volumi prelevati è ammesso il solo utilizzo delle acque sotterranee in sistemi che utilizzino tali acque quale vettore termico, fatta salva l'acquisizione di specifica Autorizzazione da parte dell'Autorità competente ai sensi di quanto previsto all'Art. 104 Parte Terza del D.Lgs 152/06.

#### **Art. C.2.1.5 - Misure per il risparmio idrico**

1. E' definito come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici, sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia (quando vi sia la ristrutturazione completa del fabbricato), privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, case di cura, impianti sportivi, ecc.), l'attivazione di misure volte al risparmio idrico, attenendosi alle seguenti disposizioni:
  - obbligo di installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità abitativa, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, di installazione di contatori individuali;
  - obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.);

- obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).
2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia totale di edifici privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, impianti sportivi, ecc.), ad uso residenziale, terziario-direzionale, produttivo e agricolo, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50 mq, è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegata alla richiesta del Permesso di Costruire:
- a) descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:
- manto di copertura privo di sostanze nocive;
  - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
  - sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
  - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
  - sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
  - vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
  - sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
  - valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
  - pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
  - rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
  - eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.
- b) dimensionamento della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, che dovrà avere dimensioni non inferiori a 1 mc ogni 50 mq di superficie della copertura per gli edifici residenziali e non inferiori a 1 mc ogni 200 mq per quelli di tipo produttivo, a meno che il valore del Volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio (V.C.), non risulti inferiore al volume così calcolato (il valore di V.C. espresso in mc viene calcolato in base alla seguente relazione  $V.C. = S.C. \times P.C.$  dove S.C., Superficie utile di Captazione, espressa in mq, è la superficie del coperto dell'organismo edilizio e P.C., valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui).
- A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovranno essere presentate:
- dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della L. 37/08,
  - elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili.

3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si consiglia inoltre l'introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce per l'alimentazione delle cassette di scarico. Le acque di scarico dovranno essere opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.
4. Negli ambiti di nuovo insediamento e nelle ristrutturazioni urbanistiche i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere, qualora sia disponibile il servizio, la realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, del collegamento a reti duali, ove già esistenti.
5. Le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni:
  - i nuovi insediamenti, quando tecnicamente possibile, dovranno approvvigionarsi, per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, da acque superficiali e/o da acquedotti industriali; analogamente, per gli insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore del presente RUE, laddove si rendano disponibili risorse idriche da fonti alternative alle sotterranee, sono vietati i prelievi anche da pozzi già esistenti;
  - dovranno essere utilizzate acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate;
  - negli impianti di refrigerazione utilizzati per scopi produttivi è consentito l'uso di acqua prelevata dal sottosuolo come liquido refrigerante, a condizione che vengano installati apparecchi che ne consentano il riciclo totale "(massimo reintegro di risorsa idrica ammesso nel ciclo produttivo pari al 20%); la medesima vale anche per impianti di refrigerazione e condizionamento utilizzati per scopi commerciali";
  - dovranno essere previsti sistemi per il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, ecc. (anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.) o l'utilizzo di acque meno pregiate o recuperate;
  - è fatto obbligo della misurazione dei prelievi dalle falde e dalle acque superficiali, ai sensi dell'art. 95, comma 3, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., e in riferimento a quanto disposto dagli artt. 6 e 16 del Regolamento regionale n. 41/2001, e di comunicazione annuale dei dati all' ATERSIR e alla Regione Emilia Romagna;
  - nei nuovi insediamenti industriali e/o in occasione di modifiche al ciclo produttivo di impianti esistenti che comportino incrementi degli approvvigionamenti idrici, i titolari delle attività, non già soggette a regime autorizzativo che lo richieda, dovranno inoltrare al competente Servizio tecnico regionale, o al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT) e alle disposizioni indicate nelle precedenti lettere;
  - per le attività esistenti alla data di entrata in vigore del presente RUE e non già soggette a regime autorizzativo specifico per il quale fosse espressamente richiesto, dovrà essere presentato al competente Servizio tecnico regionale, al Comune e al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico) una relazione sul bilancio idrico nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, nonché un eventuale piano di adeguamento ai suddetti criteri;
  - i nuovi insediamenti ad uso produttivo o le ristrutturazioni degli insediamenti produttivi esistenti, dovranno, qualora tecnicamente possibile, realizzare reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o dell'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici.

**Art. C.2.1.6 - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali**

1. Fatte salve eventuali ulteriori limitazioni e prescrizioni del Regolamento Viario Comunale, il presente RUE disciplina i seguenti commi.
2. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
3. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
4. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:
  - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
  - b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
  - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari

**Art. C.2.1.7 - Strade e aree di sosta private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade private poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali private o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate.
2. La realizzazione di parcheggi privati, e piazzali di sosta per veicoli e percorsi pedonali in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica comunali o sovracomunali.
3. Per gli interventi di cui al comma 1 e 2 del presente articolo si prescrive l'utilizzo dei seguenti materiali:

Interventi esterni al perimetro di corte rurale/RAL e/o in ambito agricolo:

- pavimentazioni in terra stabilizzata (miscela di calce, terra naturale prelevata in sito, acqua e stabilizzante per terreni);
- pavimentazioni in ghiaia.

Interventi interni al perimetro di corte rurale/RAL – percorsi carrabili e parcheggi pertinenziali:

- pavimentazioni in cls drenante colorazione terra naturale;
- pavimentazioni in autobloccante aperto tipo ciottolo (foratura minima 25%);
- pavimentazioni in grigliati plastici + terra/ghiaia;
- tecnologie previste all'esterno della corte rurale.

Interventi interni al perimetro di corte rurale/RAL – percorsi pedonali e aree di pertinenza al fabbricato:

- pavimentazioni in autobloccante;
- pavimentazioni in pietra naturale;
- pavimentazioni in legno;
- pavimentazioni in ghiaia.

Non è ammesso l'utilizzo di materiale ceramico.

**Art. C.2.1.8 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Fatte salve le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Viario Comunale, il presente

RUE disciplina i seguenti commi.

2. **Percorsi pedonali.** Garantire la continuità dei percorsi, perseguendo l'omogeneità della sezione e la separazione dai percorsi carrabili. La sezione dei percorsi pedonali, dovrà rispondere a quanto indicato nel Regolamento Viario Comunale approvato, per le diverse tipologie stradali, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm..
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, ove possibile si dovrà garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, oltre ad una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n. 285 e s.m.i.- ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., e rispettare delle indicazioni progettuali del Regolamento Viario comunale.

#### Art. C.2.1.9 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Il RUE individua nella propria cartografia con la sigla ASP1.4 gli impianti di distribuzione carburanti esistenti.
2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/02/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente <sup>33</sup>;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al D.M. del 29/11/2002;
  - delle norme seguenti.
3. La realizzazione di nuovi impianti e/o ampliamenti ad uso pubblico 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.  
Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente negli ambiti specializzati per attività produttive (nel rispetto delle disposizioni dell'ambito specifico), o nel territorio rurale e comunque solo in fregio ai seguenti tratti stradali:
  - Via Giardini, Tangenziale Modena/Sassuolo, via Radici in Piano, Via Don Franchini e S.S. 12 Estense.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 PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
  - Zona di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano (pozzi acquedottistici)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

<sup>33</sup> Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e Delibera dell' Assemblée Legislativa del 05/02/2009 n. 208.

- Aree soggette a vincolo paesaggistico
  - Sistema forestale e boschivo
  - Sito di Importanza Comunitario (SIC-IT4040012 "Colombarone")
  - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico
  - Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici e maceri
  - Ambiti di particolare persistenza delle relazioni morfologiche e percettive fra strutture dell' insediamento storico e visuali di pregio dalla viabilità verso il paesaggio agricolo
4. Impianti preesistenti
- Negli impianti di distribuzione preesistenti non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della Delibera dell' Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208 possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono. Qualora siano dichiarati incompatibili sono ammessi solo interventi di manutenzione (MO e MS).
5. Parametri edilizi
- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
  - H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
  - nei soli impianti di nuova realizzazione: SF min = 4.500 mq.;
  - nei soli impianti di nuova realizzazione: SP min = 20% della SF;
  - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
    - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
    - > nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
  - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m. 3.
  - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 5.
  - devono essere osservate le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa specifica per le linee ferroviarie e le linee elettriche.
6. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), 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 (b6); il servizio di lavaggio veicoli può essere ammesso in aree idonee ad ospitare distributori di carburante anche in forma autonoma in assenza di distributore.
- L'inserimento di impianti di autolavaggio deve essere preventivamente sottoposto alle procedure autorizzative ambientali richieste dalle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti; in sede di titolo abilitativo dovrà essere presentata una Valutazione previsionale di Impatto Acustico, redatta da tecnico competente in acustica, ai sensi dell'art. 8 della L.447/95 che, in relazione agli orari di apertura, dimostri il rispetto dei limiti di legge, anche in corrispondenza delle vicine residenze e descriva le opere di mitigazione eventualmente necessarie. In aree prossime ad edifici residenziali, questi impianti, dovranno essere realizzati in tunnel chiusi o con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosol prodotti nell'area di prelavaggio, lavaggio e asciugatura.
- impianti di produzione di elettricità (c4) limitatamente agli impianti fotovoltaici.
7. Tipologie di nuovi impianti
- Tutti i nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del relativo servizio self-service pre-pagamento. Devono inoltre essere dotati anche del prodotto metano o del prodotto GPL.
- Tutti i nuovi impianti devono essere dotati di:
- a) almeno due colonnine multi dispenser a doppia erogazione per benzina e gasolio e di almeno due erogatori o un doppio erogatore di metano, ai quali deve essere garantita una capacità di compressione minima di 450 mc/h, o di GPL;
  - b) servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizione di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici;

- c) impianto di videosorveglianza a circuito chiuso, da attivare anche al di fuori dell'orario del servizio assistito;
- d) impianto fotovoltaico o ad altre fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica con potenza installata di almeno 8 KWp, o sistema di cogenerazione a gas ad alto rendimento.

Nel caso in cui quanto sopra non sia tecnicamente possibile, la dotazione si intende soddisfatta con la partecipazione in quote equivalenti in potenza di impianti alimentati da fonti rinnovabili siti nel territorio comunale, ovvero con il collegamento ad impianti di cogenerazione ad alto rendimento;

- e) locale per il ricovero del gestore;
- f) pensilina di copertura delle aree di rifornimento;
- g) serbatoi per benzina e gasolio di capacità complessiva pari ad almeno mc 60 e idonei al rifornimento di almeno quattro tipologie di prodotti; al di fuori della zona appenninica, qualora l'impianto eroghi GPL, uno o più serbatoi per GPL di capacità complessiva pari ad almeno mc 30.

Ai fabbricati situati nell'area di un impianto di distribuzione carburanti non si applica la lettera c) del punto 3.6 della parte prima (Disposizioni generali) dell'allegato alla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna 4 marzo 2008, n. 156. Tutti i nuovi impianti devono essere realizzati in modo che il rifornimento dell'impianto e il rifornimento dei veicoli avvengano fuori dalla sede stradale. Si applicano altresì le disposizioni relative agli impianti di smaltimento igienico-sanitario per gli autocaravan contenute nell'art. 378 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada).

Agli impianti dotati di dispositivi self-service post-pagamento continua ad applicarsi l'articolo 4, comma 5, lett. c), della L.R. 26 luglio 2003, n. 14 (Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande).

8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste dall'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (N.C.d.S.) ed all'art. 60 e 61 del relativo Regolamento.

- a) La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale deve essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico avente le seguenti caratteristiche: distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale e profondità minima di cm 80, realizzata mediante cordolatura di altezza non superiore a cm 20.
- b) Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di cm 80 misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società ed ai cartelli indicanti prezzi e sconti, purché non venga ostacolata la visibilità.
- c) Se in luogo delle banchine stradali esistono marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente, antistante lo spartitraffico dell'impianto, deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche dei marciapiedi esistenti e perfettamente allineati con questi. In tal caso, in corrispondenza degli accessi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45 gradi, allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita dei veicoli. Devono inoltre essere realizzati appositi scivoli per le persone portatrici di handicap o con difficoltà motorie.
- d) Sulle strade di competenza dell'ANAS e della Provincia, l'impianto deve essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi Enti.
- e) Gli accessi agli impianti, in numero tassativo di due, devono avere una larghezza di m. 15 ed aiuola spartitraffico centrale di lunghezza minima di m 20.
- f) Nelle strade locali (tipo F) e di quartiere (tipo E) il fronte stradale dell'impianto può essere ridotto a m 40.
- g) Gli accessi agli impianti per le sole autovetture, individuati all'interno dei centri abitati, potranno avere una lunghezza minima di m 7.50 e aiuola spartitraffico centrale di lunghezza minima di m. 10, per un fronte complessivo di almeno 25 m. Rimangono valide tutte le altre indicazioni di cui ai commi precedenti.
- h) Gli impianti collocati su strade di tipo B, C e D, come classificate in base al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, debbono essere dotati di corsie di accelerazione e decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada. Le distanze degli

accessi da dossi, curve, intersezioni ed impianti semaforici devono essere conformi a quanto previsto dal Codice della Strada.

9. Prescrizioni - ai sensi dell'allegato 1.4 del PTCP2009 - per l'insediamento e lo svolgimento di attività costituenti potenziali centri di pericolo (ad eccezione delle cisterne interrato di idrocarburi per riscaldamento):

- a) per gli stoccaggi in serbatoi interrati a parete singola, è necessario effettuare un programma di manutenzione, comprensivo di prove di tenuta e di interventi di risanamento, fino al momento della dismissione, come di seguito riportato. Per serbatoi installati e in esercizio:
  - da meno di 25 anni: prove di tenuta ogni 5 anni;
  - da più di 25 e meno di 30 anni: prove di tenuta ogni 2 anni;
  - da più di 30 e meno di 40 anni: obbligo di risanamento al 30-esimo anno, con prova di tenuta dopo 5 anni, poi triennale fino alla dismissione;
  - da 40 anni e oltre: obbligo di dismissione.
- b) la stessa procedura prevista per i serbatoi e le vasche, di cui alla lett. a) deve essere applicata anche alle relative tubature e/o reti di adduzione e trasporto.
- c) negli interventi di ristrutturazione, è necessario effettuare la rimozione dei serbatoi non più in uso (ad eccezione che sia dimostrata l'impossibilità tecnica ad effettuare lo smantellamento) ed effettuare contestualmente una serie di sondaggi per la verifica analitica della eventuale contaminazione dei suoli.
- d) in caso di dismissione dell'attività, è necessario effettuare sempre la rimozione dei serbatoi non più in uso (ad eccezione che sia dimostrata l'impossibilità tecnica), la verifica analitica della eventuale contaminazione dei suoli e disporre, in caso in, provvedere alla bonifica del sito secondo le disposizioni di legge.
- e) in caso che sia accertata la mancata messa in sicurezza, relativa al presente punto, deve essere disposta la cessazione dell'attività.

Su tutto il territorio comunale, nei punti vendita di carburanti, per il monitoraggio delle perdite dei serbatoi a doppia camera, dovranno essere preferiti, ai semplici manometri, dispositivi di allarme acustici e sonori e dovrà essere evitato l'impiego, nei fluidi di riempimento dei circuiti, di sostanze chimiche pericolose (es. glicole etilenico) indicate dalle disposizioni in materia di "Classificazione e disciplina dell'imballaggio e dell'etichettatura delle sostanze e preparati pericolosi".

10. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta ed il riutilizzo per usi non pregiati (es. impianto di lavaggio, irrigazione, lavaggio aree, etc) delle acque meteoriche di dilavamento dei tetti e delle pensiline.

In ogni impianto dovrà essere prevista la raccolta ed il riutilizzo per usi non pregiati (es. impianti di lavaggio, irrigazione, lavaggio aree, ecc.) delle acque meteoriche di dilavamento dei tetti e delle pensiline, ai sensi del precedente art. C.2.1.5 delle presenti norme.

Si prescrive che i serbatoi, le condutture e ogni altro impianto contenente idrocarburi sia realizzato a perfetta tenuta e con modalità costruttive tali da assicurare contro il rischio di inquinamento della falda anche in caso di sversamento accidentale (es. condutture e pozzetti a doppia camicia, ecc.).

I sistemi fognari devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

11. Dismissioni degli impianti di distribuzione.

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato (oltre alle disposizioni dell'art. 9.17 dell'Allegato B del presente RUE), dovrà essere richiesto specifico atto abilitativo e l'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:

- a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni urbanistiche in essere, ovvero alle nuove previsioni approvate in sede di POC;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- d) la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee nel rispetto o meno delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs. 152/06, in relazione alle destinazioni d'uso previste (residenziale/verde o industriale/commerciale);
- e) l'eventuale bonifica del suolo/sottosuolo/acque nel caso fosse rilevato uno stato di contaminazione, ai sensi del D.Lgs. 152/06;
- f) le bonifiche dovranno essere affidate a ditte specializzate regolarmente iscritte all'Albo;
- g) le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere inviate anche ad ARPA, per consentire le verifiche necessarie.

12. Impianti di distribuzione ad uso privato

L'insediamento di nuovi impianti ad uso privato, che prevedano l'installazione di serbatoi interrati, è comunque subordinato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale indicati al comma 3 del presente articolo.

Le caratteristiche dei distributori di carburanti ad uso privato sono le medesime di quelli pubblici. Anche per gli impianti privati preesistenti valgono le prescrizioni relative agli stoccaggi interrati di derivati petroliferi indicate al precedente comma 9.

Le autorizzazioni per nuovi impianti ad uso privato sono rilasciate dal Comune alle imprese produttive o di servizio, a seguito di attestazione del rispetto delle norme di sicurezza, fiscali, urbanistiche e ambientali, così come stabilito dagli artt. 1 e 3 del D.Lgs 32/1998. L'autorizzazione deve contenere il divieto di cessione del carburante a terzi a titolo oneroso o gratuito, con l'avvertenza che in caso di inosservanza l'autorizzazione sarà revocata.

Per impianto ad uso privato, può intendersi anche un unico impianto utilizzato da aziende controllate o partecipate dagli Enti locali, purché tra di esse convenzionate. L'autorizzazione deve essere intestata ai soggetti convenzionati.

Le verifiche sulla idoneità tecnica degli impianti ai fini della sicurezza sanitaria e ambientale sono effettuate al momento del collaudo e non oltre quindici anni dalla precedente verifica.

Il rilascio delle attestazioni per il prelievo di carburante in recipienti da parte di operatori economici e altri utenti presso distributori automatici di carburante è effettuato dal Comune sede dell'impianto, disponendo che il prelievo avvenga presso impianti prestabiliti e comunque situati in aree poste fuori dalla sede stradale.

Le attestazioni sono valide per un anno e sono rinnovabili. Per quanto concerne la sicurezza degli impianti, valgono le indicazioni di cui al precedente comma 3 della Delibera dell'Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208. Per quanto concerne la sicurezza dei recipienti, le attestazioni dovranno contenere le eventuali prescrizioni delle autorità sanitarie e dei VV.F, fatte salve le disposizioni di cui al D.M. 19 marzo 1990.

**Art. C.2.1.10 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (AC, AS, ARel, V, VS e P)**

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:
  - h) l'istruzione;
  - i) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - j) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

- k) le attività culturali, associative e politiche;
  - l) culto attrezzature religiose;
  - m) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - n) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - o) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. C.2.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art. C.2.1.13, 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. Queste aree, salvo che quelle per le attrezzature religiose, sono destinate a far parte del demanio comunale; 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.
4. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
5. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi principali: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4.  
Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi:
- b5, b13, f1, f3, f4, f6, f7, f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici,
  - b3 ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme,
  - nonché, attraverso occupazione/concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: b2 (pubblici esercizi) e b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).
  - nonché, nella misura in cui siano strettamente complementari ed al servizio della funzione principale: a2 (purché ricadente su suolo pubblico), b4, f11.
- Per l'area per attrezzature collettive AC localizzata a Tabina sono consentiti gli usi legittimati alla data di adozione delle presenti norme.
- Per l'area per attrezzature collettive AC localizzata a Formigine al foglio 29 mapp. 711, facente parte del complesso della sede degli Uffici Comunali, sono inoltre consentiti gli usi b1, b2 e b3 limitatamente al piano terra.
6. **Interventi consentiti**  
Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi DR, AM, NC, anche nel caso di aree non di proprietà comunale, si applicano i seguenti limiti di intervento:
- UF max = 0,6 mq/mq
  - NP max = 3
  - Q max = 50%.
- Per l'area per attrezzature collettive AC localizzata a Tabina, sono consentiti i seguenti limiti di intervento:
- interventi di MO, MS, RRC, RE, nonché AM e CD con Su max = Su preesistente +10%;
  - interventi di NC finalizzati alla realizzazione di servizi legati allo svolgimento delle attività sportive ed al pubblico (spogliatoi, deposito attrezzi sportivi e servizi igienici) in connessione con gli impianti sportivi 'a raso' previsti nell'area RUR2, nel rispetto delle normative vigenti in materia e dei regolamenti del CONI.

#### Art. C.2.1.11 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
- A) *parcheggi pubblici (P)*,
    - di urbanizzazione primaria (P1)
    - di urbanizzazione secondaria (P2),
  - B) *parcheggi pertinenziali*,
    - di uso riservato (P3r);
    - di uso comune e condominiale (P3c);
  - C) *parcheggi privati non pertinenziali*.

**Parcheggi Pubblici**

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 secondo la normativa vigente in materia (NCDS). Vanno sempre realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, fruibili attraverso aree di manovra pubbliche o di uso pubblico di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
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 prescritta all'art. C.2.1.13. 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. C.2.1.13, C.2.1.14 e C.2.1.15.
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. C.2.1.10.
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 di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, tramite specifico atto di approvazione da parte della Giunta Comunale, possono cessare di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
- 7bis. In applicazione dell'art. 15 del DLgs 16/12/2016 n.257, tutti gli interventi di NC e di RE con integrale demolizione e ricostruzione devono garantire la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture dagli spazi a parcheggio coperto o scoperto, nelle seguenti quantità minime:
  - per gli usi residenziali (indipendentemente dal numero di alloggi), in riferimento ai parcheggi pertinenziali, in presenza di box aperti o chiusi la predisposizione deve essere realizzata per il 100% dei box realizzati; in caso di parcheggi scoperti, obbligo di predisposizione all'allaccio di almeno il 20% dei posti auto da realizzare, con un minimo di 1 posto auto;
  - per gli insediamenti ad uso diverso dal residenziale con superficie utile > 500 mq, obbligo di predisposizione all'allaccio per ciascun posto auto scoperto o coperto pertinenziale;
  - per i parcheggi pubblici (P1 e P2), obbligo di predisposizione all'allaccio di almeno il 20% dei posti auto complessivi, con un minimo di un 1 posto auto, per gli usi residenziali e del 100% per tutti gli altri usi.

**Parcheggi Pertinenziali**

8. 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.
9. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. C.2.1.12 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 alla quale 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.

10. 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 (max. 200 mt. salvo situazioni ritenute urbanisticamente più idonee su parere concorde dei Dirigenti responsabili dei Settori competenti), purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.
11. I parcheggi pertinenziali (P3c), 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 fruitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; se individuati in costruzioni in elevazione o interrate non possono avere delimitazioni fisiche; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC o specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
12. In ogni caso gli stalli di sosta dei parcheggi P3c e P3r non possono essere individuati su strada ovvero avere accesso diretto da area pubblica, ma devono essere accessibili attraverso passo carrabile e opportuni percorsi interni alle aree private.
13. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). E' consentito realizzare l'intera dotazione minima obbligatoria tramite autorimesse.

#### **Parcheggi Privati non Pertinenziali**

14. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. C.2.1.12;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

#### **Art. C.2.1.12 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)**

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi che comportano il CD e/o il frazionamento di U.I. esistenti qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, nonché negli interventi RE con integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, 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 alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di CD e/o di frazionamento di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (oppure 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 garantita la differenza 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 (oppure 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 nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
9. In territorio rurale la realizzazione di parcheggi pertinenziali in interrato all'interno delle corti rurali è ammessa solo in interventi di RE con integrale demolizione e ricostruzione a parità di volumetria, includendo nel calcolo del volume anche il piano interrato e la dotazione di parcheggi come Superficie accessoria, ai sensi delle DTU vigenti, nel caso in cui non è possibile ricavare i parcheggi all'interno dei fabbricati recuperati oggetto di intervento o nei bassocomodo/pro-servizi esistenti; la dimensione massima del singolo p.a. sarà pari a 25 mq.
10. Per gli usi a1 e a2 andranno previsti inoltre negli interventi di NC e RE (con integrale demolizione e ricostruzione) di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, se dotate di aree condominiali, spazi comuni coperti specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto.
11. Per tutti gli altri usi in cui è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali di uso comune P3c e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni coperti specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere per la sosta di biciclette nella misura minima di un posto bici ogni 5 posti auto.
12. Per gli usi a1 e a2 andranno previsti spazi di parcheggio per motocicli (dimensioni minime di 1,00 x 2,50 m.) nel numero di 1 ogni 10 posti auto; per tutti altri usi in cui sono previsti i P3c andranno previsti spazi di parcheggio per motocicli (dimensioni minime di 1,00 x 2,50 m.) nel numero di 1 ogni 10 posti auto, con arrotondando per eccesso.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3C + P3R) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi **a1 e a2**: Negli interventi NC, DR, AM e RE 2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Su. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Negli interventi di CD o di frazionamento di unità immobiliari con incremento di carico urbanistico è richiesto non meno di un posto auto ogni 50 mq di SU (ma non i 2 p.a. per alloggi). Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre, oltre la quantità minima richiesta per l'uso di progetto, la dotazione preesistente (numero posti auto) di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto. Per i fabbricati ubicati in fascia di rispetto ferroviario è ammessa la realizzazione di tutta la dotazione di parcheggi pertinenziali P3 come posti auto scoperti nell'area pertinenziale.
- usi **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2 e b10.4**:  
1 p.a. ogni 35 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- usi **b11.1, b11.2 e b11.3**:  
i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

| Esercizi                  | ALIMENTARI          | NON ALIMENTARI      |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| con superficie di vendita | un posto auto ogni: | un posto auto ogni: |
| fino a 400 mq.            | 30 mq. di SV        | 40 mq di SV         |
| da 400 a 800 mq.          | 18 mq di SV         | 25 mq di SV         |
| da 800 a 1500 mq          | 13 mq. di SV        | 20 mq di SV         |
| oltre 1500 mq.            | 8 mq di SV          | 16 mq di SV         |

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle 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 dotazioni richieste di cui sopra.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, 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.

In sede di POC, qualora le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono potenzialmente ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

Si vedano inoltre le norme regionali riportate in nota al Capo A.3.2 in merito al raggruppamento di usi "Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico".

- usi **b12, b13, b15, b16:**

1 p.a. ogni 25 mq. di Su.

- usi **b14.1 e b14.2:**

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.

Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c.

- usi **c1, c3, c2, c6, c7, f2, f6:**

1 posto auto ogni 80 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi **e1, e2 e d7:**

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.

- uso **e3:** numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli usi b8, b9, d4, c4, c5, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11 e per tutti gli usi insediabili nelle aree destinate a dotazioni territoriali di cui al precedente articolo C.2.1.10 ed individuate nelle cartografie di RUE, non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

**Art. C.2.1.13 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni e caratteristiche.**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, 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 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 primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Le aree per parcheggi pubblici P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. In ogni caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato anche in numero di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.
4. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
5. I parcheggi pubblici P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.
6. Nel territorio rurale si applica la monetizzazione nei limiti di cui all'art. 2.1.15 comma 5.
7. **Negli interventi edilizi diretti** di MS (con incremento di U.I.), NC, DR, AM, RE (con incremento di U.I.) non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq. di Su, fatte salve le dotazioni già cedute, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali (a1):
    - P1 = 30 mq, comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:
    - 1 posto auto per alloggi con SU fino a 50 mq;
    - 2 posti auto per alloggi con SU superiore a 50 mq.
  - b) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):
    - P1 = 15 mq.
  - c) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2):
    - P1 = 40 mq.;
    - U = 60 mq.
  - d) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3),:
    - P1 = 10 mq.

Per gli usi b8, b9, c4, c5, e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi b10 e le funzioni 'f' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.
8. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

| <b>a</b><br><b>da</b>                       | a1, a2, b1, b2, b3,<br>b4, b5, b6, b7 | b11, b12, b13, b14,<br>b15, b16, e1, e2, e3 | c1, c2, c3 | b8, d |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------|-------|
| a1, a2, b1, b2, b3, b4,<br>b5, b6, b7       | NO                                    | SI                                          | NO         | NO    |
| b11, b12, b13, b14, b15,<br>b16, e1, e2, e3 | NO                                    | NO                                          | NO         | NO    |
| c1, c2, c3                                  | SI                                    | SI                                          | NO         | NO    |
| b8, c4, d                                   | SI                                    | SI                                          | SI         | NO    |

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.

9. **Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA**, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, fermo restando le seguenti quantità minime, ogni 100 mq di Su:
- per gli usi residenziali (a1):
    - P1 = 30 mq,
    - comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:
      - 1 posto auto per alloggi con SU fino a 50 mq
      - 2 posti auto per alloggi con SU superiore a 50 mq.
  - per gli usi residenziali e i servizi connessi (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):
    - P1 = 15 mq;
    - U = 100 mq.
  - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):
    - P1 = 40 mq;
    - U = 60 mq.
  - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):
    - P1 + U = 15% della ST.

Per gli usi b8, b9, d4, c4, c5, non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' e 'b10' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

10. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati titoli abilitativi (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
11. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.
12. Per gli usi a1 e a2 andranno previsti negli interventi di NC e RE (con integrale demolizione e ricostruzione) di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, spazi comuni pubblici specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto.

Per tutti gli altri usi in cui è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici ogni 5 posti auto.

#### **Art. C.2.1.14 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione delle dotazioni U**

- Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente, fatta eccezione delle aree destinate a parcheggi pubblici P, si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
- Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze consigliate e le norme

di impianto di cui al Regolamento Comunale del Verde, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

3. Non sono computabili come U:
  - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo
  - le aree con funzione di mitigazione degli impatti e di ambientazione ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale definite ai sensi del NCDS;
  - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane;
  - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (che possono tuttavia essere utilizzate e computate come parcheggi);
  - le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50;
  - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000.
4. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo secondo indicazioni del SUE.
5. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni U di cui all'art. C.2.1.13 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile dall'Amministrazione Comunale.
6. In caso di interventi preventivi soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, PUA, le aree e le opere di urbanizzazione in cessione, vanno completate prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati, salvo diversa indicazione riportata in convenzione.

#### **Art. C.2.1.15 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, 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 6 posti auto (e relativi spazi per il deposito di biciclette e motocicli) o a una superficie a verde (U) inferiore a 200 mq., il Responsabile del procedimento decide sulla eventuale proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici o numero di posti auto superiori il Responsabile del procedimento può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni della Giunta Comunale (previo parere della C.Q. e/o dell'Ufficio Mobilità). Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) 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;

- b) 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.
- 4bis. Qualora venga richiesta l'apertura di un accesso carraio in corrispondenza di uno spazio individuato per la sosta e organizzato a tal scopo, è dovuta la monetizzazione in misura pari alla mancata realizzazione dei corrispondenti posti auto, calcolata sulla base dei valori monetari di cui al precedente comma 1 stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. Tale onere non è dovuto se l'apertura avviene lungo una strada in cui gli stalli per la sosta non sono specificatamente individuati.
- 5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
  - 6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

#### **Art. C.2.1.16 – Cimiteri**

- 1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
- 2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto del parametro: H max = ml. 17,00.

## **TITOLO C.3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

### **CAPO C.3.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI**

#### **Art. C.3.1.1 - Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale. Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc.).
2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
3. Nell'ambito del centro storico:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e fatta eccezione per gli immobili di proprietà pubblica 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.
4. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano e alla sistemazione degli spazi collettivi. Disposizioni specifiche inerenti detti interventi sono contenute nel Regolamento Comunale dei Mezzi Pubblicitari e delle Affissioni; mentre per quanto in esso non ricompreso, in attesa dell'approvazione di specifico Regolamento sull'arredo urbano, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo B.3.6, integrate dagli indirizzi di cui al seguente art. C.3.1.4
5. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
  - dalla Tav. 3 del RUE;
  - dalle norme del presente Capo del RUE.
6. Per tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, sono disponibili inoltre presso il SUE le schede di rilevazione che hanno condotto all'apposizione della tutela. Gli interventi edilizi relativi a tali edifici devono tenere conto delle indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda; la scheda potrà inoltre costituire elemento per la valutazione della correttezza dell'intervento proposto da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. C.3.1.2 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di edifici privati ovvero su edifici pubblici assoggettati a decreto di vincolo da parte della Sovrintendenza.**

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. C.3.1.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti

al Titolo A.3 sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. **Categoria 1** (ovvero “restauro scientifico”):  
comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
3. 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.  
I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, CD e RS.
4. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi 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.
5. **Categoria 2:**  
comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
6. **Sottocategoria 2.a** (ovvero “restauro e risanamento conservativo”):  
comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.  
I tipi di interventi effettuabili sono: MO, MS, CD e RRC; 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.
7. **Sottocategoria 2.b** (ovvero “restauro e risanamento conservativo”):  
comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.  
I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, CD e RRC.
8. **Sottocategoria 2.c** (ovvero “recupero e risanamento delle aree libere”):  
comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.  
L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.  
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. C.3.1.4.  
I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RAL, RE. Sono inoltre ammessi, in applicazione dell'art. 7-ter della L.R. n.20/2000 e smi, interventi di ampliamento AM relativi all'utilizzo degli incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. C.3.2.4 delle presenti Norme (bonus sicurezza, miglioramento energetico e funzionale).

9. **Sottocategoria 2.d:** (ovvero “restauro e risanamento conservativo”):  
comprende edifici di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, prevalentemente di tipologia non abitativa (stalle, fienili...), ancora almeno in parte conservati nel loro assetto originario, che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.  
I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, CD, RRC.
10. **Categoria 3:**  
La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico; è articolata nelle seguenti sottocategorie.
11. **Categoria 3.a** (ovvero “ripristino e ristrutturazione delle unità edilizie”):  
La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico 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 elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; comprende inoltre unità edilizie del centro storico di costruzione moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.  
Gli interventi effettuabili rientrano nei seguenti tipi:  
MO, MS, CD, RT e RRC.
13. **Sottocategoria 3.b** (ovvero “demolizione”):  
comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante. L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.  
I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO, D. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni), infrastrutture.
14. **Sottocategoria 4** (ovvero “Ristrutturazione edilizia”)  
La categoria riguarda le unità edilizie in territorio rurale o entro ambiti urbani consolidati che richiedono, per ragioni di funzionalità e di sicurezza (miglioramento e adeguamento antisismico, eliminazione di situazioni di pericolosità) interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art.3 c.1 lett. d) del DPR 380/2001 e dell'allegato all'art.9 L.R. 15/2013 lett. f). Gli interventi sugli edifici così classificati e individuati nella tav. 2 del RUE si attuano solo attraverso permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 ed in base alle modalità definite dall'art. C.3.1.6 commi 13, 14 e dal relativo Allegato 1 delle presenti Norme. Il permesso di costruire convenzionato deve essere corredato da un atto unilaterale di assenso alla trasformazione a firma di tutti i soggetti comproprietari della corte rurale.

#### **Art. C.3.1.3 - Destinazioni d'uso e cambi d'uso**

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b9, , b12, b15, b16, e2, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, , b10.3, b10.4 f1, f3, f8.  
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, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:
  - b12, b14.1, b15, b16, e1, , f6, f8.
2. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo C.3.
3. Per gli edifici di categoria di tutela 1 e 2, di cui al precedente art. C.3.1.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

**Art. C.3.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. C.3.1.1.
2. **Materiali ed elementi costruttivi**  
Negli edifici di **categoria di tutela 1, 2 e 3a** 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 "cuciscuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termo igrometrica 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 **categoria di tutela 1 e 2**, di cui al precedente art. C.3.1.2, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in **categoria di tutela 3 e 4** 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). 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 **categoria di tutela 3** con manti di coperture di diversa natura è ammessa il mantenimento di materiali diversi se pre-esistenti.  
Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. 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**  
Negli edifici di **categoria di tutela 1, 2 e 3a**, 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 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 fronti minori, 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.

#### 6. Aperture

Nei fronti principali delle unità assoggettate a **categoria di tutela 1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici di **categoria di tutela 1** e negli edifici di altre categorie, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della C.Q..

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:

- a. dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- b. 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 oggetto, di pensiline, pergolati o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

#### 7. Aperture sul piano di falda

Negli edifici di **categoria di tutela 1, 2, 3 e 4** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai 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", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in categoria di tutela 3 e 4 laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura, sulla base del parere della C.Q. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina.

Negli edifici in **categoria 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 **categoria di tutela 1, 2, 3 e 4**, 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 dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

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 ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della C.Q. in sede di progetto; 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. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale.

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

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato di colore scuro. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

#### 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, mattone/laterizio, lastre di arenaria, gneiss, beola, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido e granito. 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

Nella Tav. 1 del RUE sono individuate le aree verdi esistenti così distinte:

- aree a verde pubblico (V),
- aree a verde sportivo (VS),
- aree e percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.

Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo (nei limiti di cui all'art. B.3.6.5), 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 cortilive e nelle aree a verde privato, ad esclusione dell'ambito rurale, può essere ammessa, su parere favorevole della C.Q., la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti con struttura a pergolato priva di copertura impermeabile,
- 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 e targhe**

Si rimanda all' apposito Regolamento comunale approvato.

**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. Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili ed eseguite le eventuali opere di bonifica. I materiali ammessi per le aree pertinenziali sono disciplinati all'art. C.2.1.7 del RUE.

**15. Fabbricati accessori**

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale 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 e D 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, parabole, 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 e le parabole, nel caso di interventi di recupero estesi all'intero edificio, dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

17. Nel **territorio rurale**, attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale 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 con sviluppo lineare massimo di 1,20 m per favorire l'alloggiamento delle utenze. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva. Nel territorio urbanizzato la realizzazione delle recinzioni è disciplinata dal comma 1 dell'art. B.3.5.5 delle presenti Norme.

**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. Oratori privati**

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato e negli oratori isolati, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali oratori, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso (ad esempio luoghi di studio o di soggiorno), purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti

edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

**20. 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 concessione di occupazione del suolo pubblico o di uso pubblico 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, sulla base del giudizio della C.Q.

**Art. C.3.1.5 - Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico**

1. Nella Tav. 3 del RUE il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento.
2. Gli interventi MO, MS, RRC e CD possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari. Per tutti gli altri interventi, l'unità minima di intervento a cui riferire gli elaborati di rilievo e la documentazione è costituita dall'intera unità edilizia, ossia dall'edificio e dalle sue aree di pertinenza, nonché dalle eventuali aree libere che siano in comune con altre unità edilizie circostanti.
3. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un permesso di costruire unitario convenzionato.
4. La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera della Giunta Comunale che approva un permesso di costruire unitario convenzionato sulla base di adeguato rilievo e documentazione storica per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
5. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
6. 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 programmarne 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.
7. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la C.Q., potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere 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. C.3.1.6 Modalità di intervento edilizio su edifici classificati di interesse storico dal RUE**

1. Le modalità di intervento negli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale di cui agli articoli precedenti (non soggetti a tutela da parte del PSC) e individuati nelle tavole del RUE, possono essere assoggettate a verifica attraverso analisi critica in sede di proposta di intervento edilizio diretto o di piano urbanistico attuativo.

La verifica deve essere effettuata attraverso analisi di carattere conoscitivo: ricerche storiche (bibliografiche, iconografiche, archivistiche); rilievi, indagini e approfondimenti progettuali (stato di conservazione, verifica delle condizioni di stabilità).

Gli elaborati richiesti sono.

- rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessari alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di

finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;

- rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, o, in alternativa, esauriente documentazione fotografica;
- documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento;
- perizia tecnica giurata relativa allo stato di conservazione dell'edificio

A seguito di tale verifica e previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in sede di rilascio del titolo abilitativo potranno essere definiti dall'Amministrazione, in relazione allo stato di conservazione del fabbricato nonché ai documentati valori storico-testimoniali, le specifiche modalità di intervento, i materiali e le tecniche utilizzabili nell'intervento, come previsto dall'art. A-9 c.2 della L.R. 20/2000.

In particolare, limitatamente a parti dell'edificio o del complesso edilizio, potranno essere ammesse opere che - senza mutare la categoria di intervento assegnata dal RUE all'intera unità edilizia - prevedano interventi parzialmente diversi, coerenti con la disciplina generale del RUE, al fine di garantire il recupero edilizio (architettonico, strutturale, funzionale) dell'edificio e del suo contesto.

2. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia o a sue parti valgono le seguenti norme:
  - a gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - b gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - c gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al punto precedente 1.b sull'intervento parziale; inoltre, l'intervento si deve riferire almeno all'intera porzione dell'unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
  - d gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - e. gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme dei diversi sub-ambiti.
3. Gli interventi edilizi, salvo che per le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle parti incongrue individuate nella scheda di analisi critica di cui al comma 1, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE.
4. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle parti incongrue e alla sistemazione delle pertinenze dell'edificio previsti dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
5. Le parti incongrue non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il RUE, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per

- un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.
6. Negli interventi abitativi di frazionamento, cambio d'uso e negli altri interventi di recupero di edifici tutelati dal RUE 3 con categoria di intervento RS e RRC interni al perimetro del Centro storico (ambiti ACS) che comportino variazione delle superfici e del numero di unità immobiliari, deve essere rispettato il valore minimo di 60 mq. di SU per ciascuna unità abitativa, fatti salvi interventi di adeguamento strutturale, funzionale o igienico-sanitario di alloggi preesistenti.
  7. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali P3, per quanto non specificato in questo Capo si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. C.2.1.12 e C.2.1.13 delle presenti norme.
  8. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del RUE, come ricavato dagli elaborati di indagine e da idonea documentazione presentata all'atto di richiesta di intervento, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva all'adozione del presente RUE.
  9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
  10. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati soggetti a restauro o risanamento conservativo si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo atto amministrativo sulla base dell'intervento ammesso precedentemente.
  11. Negli edifici soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
    - altezza media non inferiore a m 2,40
    - altezza minima non inferiore a m 1,80
    - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.
  12. In caso di edifici di interesse storico-culturale e testimoniale di cui agli articoli precedenti (non soggetti a tutela da parte del PSC) interessati da previsioni di nuovi tracciati viari (1° classe, strade statali e provinciali), qualora gli edifici stessi, all'atto dell'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura e del suo recepimento nel POC, ricadano all'interno della fascia di rispetto stradale, è ammesso l'intervento di RE con modifica del sedime per portare l'edificio in area esterna alla fascia stessa, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà: L'intervento è soggetto all'inserimento nel POC.

*Interventi su edifici classificati dal RUE con categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia"*

13. Nella tav. 2 del RUE sono individuati con colore e numero progressivo gli edifici classificati "4 – Ristrutturazione Edilizia" per i quali gli interventi ammessi sono disciplinati da specifiche disposizioni (le cui linee guida sono riportate nell'allegato A). Gli interventi sono ammessi attraverso permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis DPR 380/2001), che dettaglia le modalità di intervento in ragione delle caratteristiche degli immobili e delle problematiche di sicurezza e funzionalità da affrontare.

Le modalità di intervento convenzionato devono essere comunque tali da garantire – anche in caso di RE con demolizione e ricostruzione – il rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali e dei caratteri costruttivi degli edifici tradizionali tipici del territorio e del paesaggio di Formigine.

14. I condizionamenti posti agli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti, in base alla classificazione degli edifici, dalle seguenti tipologie:

*Interventi di Ristrutturazione Edilizia che non prevedono la integrale demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione (comma 4 art. 13 L.R. n.15/2013)*

- 4.A interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché

realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

- 4.B interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che possono comportare la demolizione e ricostruzione di parti degli edifici, e modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

*Interventi di Ristrutturazione Edilizia che possono prevedere la integrale demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione*

- 4.C interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici, con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, con mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio esistente <sup>34</sup>.
- 4.D interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, e nel ripristino di edifici, eventualmente crollati o demoliti (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), attraverso interventi che possono comportare modifiche alla sagoma (senza incremento di volume) ed eventuale spostamento del sedime.

## **CAPO C.3.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)**

### **Art. C.3.2.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali**

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" (AUC) sono articolati nella tav. 1 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani:
  - **Auc0:** ambiti urbani consolidati caratterizzati da aree prevalentemente non edificate e/o di impianto storico o di salvaguardia ecologico/ambientale.
  - **Auc1:** ambiti urbani consolidati di centralità urbana: tessuti, di norma di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.
  - **Auc2:** ambiti urbani consolidati saturi: tessuti, di norma di impianto non recente, da non addensare in quanto presentano, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto sono caratterizzati dalla contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.
  - **Auc3:** ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.
  - **Auc4:** ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori.
  - **Auc5:** ambiti urbani consolidati dei centri minori e delle frange urbane.
  - **Auc6:** porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC.
  - **Auc7:** lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE.
- Gli ambiti Auc0, Auc1, Auc2, Auc3, Auc4, Auc5, Auc6 e Auc7 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:
  - a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo A.4.B.2, con particolare riferimento all'art. A.4.B.2.1;
  - b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. C.2.1.10;

<sup>34</sup> Si intendono compresi in questa tipologia interventi nei quali gli scostamenti della sagoma e/o del sedime siano inferiori al 30% rispetto a quelli del fabbricato preesistente.

- c) singoli complessi insediativi per i quali l'eventuale sostituzione e trasformazione è subordinata alla programmazione del POC.

#### **Art. C.3.2.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati**

1. Negli ambiti Auc0, Auc1, Auc2, Auc3, Auc4, Auc5 e Auc7 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:  
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1 e b10.2 limitato al piano terra degli edifici, b10.3, b11.1, b15, e1, e2, f1, f3, f5 ove ammesso, f6.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, o negli ambiti Auc1, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:  
- b11.1, b11.2, b12, b14.1, b16.

Negli ambiti Auc ai piani terra degli edifici che si affacciano sui fronti delle strade elencate di seguito (per edificazioni entro 20 metri dalla carreggiata stradale) sono ammessi solo gli usi b1, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15 e b16, fatti salvi gli usi preesistenti alla data di adozione della variante 2017 al RUE:

**Formigine:**

*Via Giardini* tratto compreso tra Via Mazzini/Via Giotto e V.le della Resistenza

*Via Pascoli* tratto compreso tra via S.Giacomo e Via Monteverdi

**Ubersetto:**

*Via Giardini* tratto compreso tra Via dei Campi e Via Viazza

**Casinalbo:**

*Via Giardini* tratto compreso tra via Radici e via Liandi

**Colombaro:**

*Via S.Antonio* tratto compreso tra via per Maranello e via Nuova Estense

**Magreta:**

*Via Don Franchini* tratto compreso tra via Don Orione e via Marzaglia

Negli ambiti Auc1, qualora all'interno dell'unità edilizia esistente siano presenti unità immobiliari occupate stabilmente da persone portatrici di handicap alla data di approvazione delle presenti norme, solo per il loro trasferimento nei piani terra sono ammessi gli usi a1 e a2. Tale condizione deve essere opportunamente documentata.

- 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:  
b6, b11.2, c1, c3, f2.
- Negli ambiti Auc5 valgono le stesse disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 salvo che l'uso b11.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC.
- Negli insediamenti di cui al precedente art. C.3.2.1 comma 3 lettera c) è ammesso solo il mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.
- Nelle unità edilizie con uso b11.1 e b11.2 di cui all'art. C.3.2.1 comma 1 è ammesso solo il mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.

#### **Art. C.3.2.3 - Ambiti Auc - Livelli minimi di qualità**

1. Oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, in tutti gli interventi di RRC e RE senza demolizione integrale soggetti ad autorizzazione sismica, devono essere conseguiti i livelli di sicurezza delle costruzioni prescritti dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni relative alla valutazione della sicurezza e alla progettazione, esecuzione e collaudo degli interventi sulle costruzioni esistenti (NTC vigenti). Le prestazioni in termini di sicurezza conseguita dovranno fare riferimento alla classe d'uso di progetto dell'edificio oggetto di intervento, ed all'attribuzione della Classe di Rischio IS-V in funzione dell'entità dell'Indice di Sicurezza IS.

- Per gli interventi che prevedono <sup>35</sup>:
- a) la sopraelevazione della costruzione,
  - b) l'ampliamento della costruzione mediante opere ad essa strutturalmente connesse e tali da alterarne significativamente la risposta,
  - c) le variazioni di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali verticali in fondazione superiori al 10%,
  - d) interventi strutturali che portino ad un sistema strutturale diverso dal precedente,
  - e) modifiche di classe d'uso che portino a costruzioni di classe III o IV,
- in riferimento al livello minimo di sicurezza  $\zeta_E$ , nei casi a), b), d) per la verifica della struttura si deve avere  $\zeta_E \geq 1.0$ ; nei casi c) ed e) si può assumere  $\zeta_E \geq 0,80$ .
2. Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, di DR, NC e AM devono essere conseguiti i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt.25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.) definiti nell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR 20 luglio 2015, n.967. In particolare, deve essere conseguito – e documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 - un indice di prestazione energetica  $E_p$  che rientri nella classe energetica A1 (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967).
  3. Negli interventi di NC, DR e RE con integrale demolizione e ricostruzione è prescritto per gli edifici plurifamiliari l'installazione dell'ascensore o di piattaforma elevatrice negli edifici con tre piani fuori terra.

#### Art. C.3.2.4 – Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. In applicazione dell'art. 7-ter della L.R. 20/2000, il RUE definisce requisiti che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite nel presente RUE, da applicare a tutti gli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente per i quali le norme del presente RUE consentano interventi di ampliamento.
2. Interventi di miglioramento sismico ("bonus sicurezza")

Requisiti che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, in base alla classificazione delle classi di rischio e relativi indici di sicurezza (calcolati con il metodo analitico), di cui al DM 7.3.2017 n.65 – Allegato A:

  - Requisito richiesto per l'assegnazione del 10% di incremento della Su: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari ad E<sub>IS-V</sub> (con IS-V = 30%) per intervento su edificio in classe F;
  - Requisito richiesto per l'assegnazione del 15% di incremento della Su: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari a D<sub>IS-V</sub> (con IS-V = 45%) per intervento su edificio in classe E o F;
  - Requisito richiesto per l'assegnazione del 20% di incremento della Su: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari a C<sub>IS-V</sub> (con IS-V = 60%) per intervento su edificio in classe D, E o F.

Gli interventi volti a conseguire l'adeguamento sismico dell'unità edilizia (IS-V = 100%), sia attraverso il consolidamento statico, sia attraverso un intervento di DR o di RE con integrale demolizione e ricostruzione, possono ottenere un incremento pari al 25% della Su rispetto a quella esistente.
3. Interventi di miglioramento delle **prestazioni energetiche**:

conseguimento, documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica  $E_p$ :

  - che rientri nella **classe energetica A2** in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di MS, RE senza demolizione e ricostruzione - comporta una possibilità di **incremento del 5% della Su** rispetto a quella esistente;

<sup>35</sup> NTC par. 8.4.3 "Intervento di adeguamento"

- che rientri nella **classe energetica A4** (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – anche attraverso interventi di RE con demolizione e ricostruzione o di DR - comporta una possibilità di **incremento del 10% della Su** rispetto a quella esistente.
- 4. Miglioramento di altre prestazioni funzionali in fabbricati esistenti (non soggetti a DR o RE con totale demolizione e ricostruzione): possono fruire di un incremento del 5% della Su rispetto a quella esistente gli interventi che prevedano il soddisfacimento di almeno due dei requisiti seguenti:
  - a) Inserimento di dispositivi in grado di consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle acque meteoriche provenienti dalle coperture;
  - b) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra;
  - c) Accessibilità al 10% delle unità immobiliari (con un minimo di un alloggio per unità edilizia) e a tutti gli spazi comuni dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata;
  - d) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti.
- 5. Le percentuali di premialità sopra indicate si applicano alla sola Su esistente legittimata, mentre la Sa non può essere incrementata rispetto a quella esistente, fatta salva la possibilità di conversione di Sa preesistente in Su, nei casi ed entro i limiti ammessi dal RUE.  
Nel caso in cui l'utilizzo dell'incentivo tramite AM non comporti incremento di SU, anche in riferimento a quanto definito dalle DTU vigenti, il parametro della SU viene convertito in volume, come segue:  $SU=VT/3$  (con VT= volume totale o volumetria complessiva).

#### **Art. C.3.2.5 - Interventi ammessi negli Ambiti Urbani Consolidati**

*Norme applicabili a tutti gli ambiti urbani consolidati Auc*

1. Ad eccezione degli interventi negli ambiti Auc0, e con esclusione degli edifici che hanno fruito della norma transitoria di cui al comma 1 dell'art. 4.2.3 del RUE previgente, gli interventi di recupero edilizio su edifici esistenti alla data di adozione della Variante 2017 RUE, compresi gli interventi di RE e quelli di DR, possono comportare l'incremento di Su, a parità di volume V, fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.  
Tali incrementi della Su non devono comportare alcun intervento strutturale (ad esempio passaggio da Sa ad SU di locali funzionalmente legati all'unità immobiliare, interventi costituiti dalla chiusura di logge e spazi porticati), e possono essere effettuati, anche in eccedenza rispetto agli indici ammessi ma comunque entro il 20% della SU esistente legittimata, nel rispetto delle disposizioni definite dal RUE per i diversi ambiti; in particolare, tali interventi devono essere progettati e realizzati secondo criteri di integrazione architettonica con l'edificio esistente, senza comprometterne il disegno unitario.  
La trasformazione della Sa in SU deve essere limitata ad un massimo del 50% della Sa esistente, e deve essere comunque assicurata la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali P3.
2. Negli interventi di cui ai commi precedenti con incremento del numero di unità immobiliari è richiesta l'integrale dotazione dei parcheggi pertinenziali P3 per il nuovo uso e la cessione dei parcheggi pubblici P1, monetizzabili soltanto nei casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
3. Nei casi di interventi di DR (demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie, l'intervento può comportare una variazione del numero complessivo delle unità immobiliari, sia in incremento sia in diminuzione, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi dell'ambito di riferimento e del numero massimo di alloggi definito dall'art. C.1.1.3.  
Nel medesimo ambito AUC sono ammessi interventi di DR di intere unità edilizie con accorpamento di due lotti contigui, previa presentazione di un Permesso di Costruire

convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380 del 2001, nel rispetto della potenzialità edificatoria massima prevista per l'ambito (UFmax o Su esistente).

4. Negli insediamenti di cui all'art. C.3.2.1 comma 3 lettera c) sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D; altri interventi sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.
5. Nel presente articolo C.3.2.3, laddove si fa riferimento alla "Su preesistente" o al "NP preesistente" o alla "Q preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data del 25.11.2010 (adozione del RUE).

Negli ambiti in cui la SU=SU preesistente ove ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD nel rispetto dei parametri urbanistici, è possibile utilizzare sino alla concorrenza massima del 50% di Sa, come definita dall'art. C.1.1.2 del RUE, rispetto alla Su esistente legittimata; qualora l'intervento si configuri come corpo attiguo o separato, non deve comportare la creazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

6. Gli interventi che utilizzano l'incremento della Su max consentito in caso di raggiungimento della classe energetica A1, A2 o A4 al fine di favorire la rigenerazione, il recupero funzionale e il miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi negli ambiti di cui ai precedenti commi - ad esclusione degli ambiti Auc0 e Auc6 - con le seguenti modalità di intervento e i seguenti limiti di Su di progetto:
  - intervento edilizio diretto per Su max di progetto inferiore a 1.000 mq;
  - Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 2.6 dell'Allegato B nei casi previsti dall'art. 28-bis del DPR 380 del 2001, e comunque per Su di progetto compresa tra 1.000 mq e 3.000 mq;

Tramite POC è comunque possibile programmare interventi con queste finalità anche per SU superiori a 3.000 mq o anche in deroga ai parametri e limiti di cui ai precedenti commi.

Il Comune verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali proposti in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n.23 e ss.mm.ii..

#### 7. **Ambiti Auc0**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio storico-culturale, da aree prevalentemente non edificate e/o di impianto storico e/o di salvaguardia ecologico/ambientale.

*Obiettivi:* conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, evitare trasformazioni dell'impianto urbano, evitare incrementi della densità edilizia.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo C.3.1, negli altri casi:

A) non sono ammessi interventi di NC, fatti salvi gli interventi di cui alle lett. C) e D) seguenti.

B) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD nel rispetto delle disposizioni del RUE ed in particolare dei livelli minimi di qualità di cui all'art. C.3.2.3 delle presenti Norme;

C) sono ammessi interventi di DR (demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie nel rispetto dei seguenti limiti:

V max = V preesistente

D) sono ammessi attraverso le modalità di cui ai commi precedenti e AM interventi edilizi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art. C.3.2.4 delle presenti Norme) con incremento della Su esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su = Su preesistente + incremento (10% - 15% - 20%) al soddisfacimento di uno dei livelli dei requisiti di miglioramento antisismico (classe di rischio IS-V) di cui alla lett. a) dell'art. C.3.2.4 comma 1;
- Su = Su preesistente + incremento 25% al soddisfacimento del requisito di adeguamento antisismico;

- Su = Su preesistente + incremento, al conseguimento - documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep:
  - a. che rientri nella classe energetica A2 in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di MS, RE senza demolizione e ricostruzione - comporta una possibilità di incremento del 5% della Su rispetto a quella esistente.
  - b. che rientri nella classe energetica A4 (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – anche attraverso interventi di RE con demolizione e ricostruzione o di DR - comporta una possibilità di incremento del 10% della Su rispetto a quella esistente.
- Su = Su preesistente + incremento 5% al soddisfacimento di due dei requisiti di qualificazione funzionale di cui alle lettere a) – d) del comma 4 dell'art. C.3.2.4 del RUE.

E) Nelle aree e per i fabbricati individuati nella Tav. 2.1a del PSC come "Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale", ai sensi dell'art. 2.16 delle norme di PSC e dell'art. A-9 della LR 20/2000 sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (MO, MS, RS, RRC). Non sono inoltre applicabili gli incentivi di cui alla precedente lettera D) e all'art. C.3.2.4.

#### 8. **Ambiti Auc1**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati di centralità urbana: tessuti, di norma di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.

*Obiettivi:* riqualificare i principali assi o nodi di animazione urbana e commerciale.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo C.3.1, negli altri casi:

A) non sono ammessi interventi di NC, fatti salvi quelli di cui alle lettere B), C) del presente comma e gli incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui alla lett. D) del presente comma.

B) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD e DR (demolizione e ricostruzione di intere unità edilizie), nel rispetto di SU = SU esistente e degli altri parametri urbanistici, ed in particolare dei livelli minimi di qualità di cui all'art. C.3.2.3 delle presenti Norme; qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere, gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della Su;

C) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) per un max. del 30% della Su esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

D) sono ammessi attraverso le modalità di cui ai commi precedenti e AM interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art. C.3.2.4 delle presenti Norme) con incremento della Su esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su = Su preesistente + incremento (10% - 15% - 20%) al soddisfacimento di uno dei livelli dei requisiti di miglioramento antisismico (classe di rischio IS-V) di cui alla lett. a) dell'art. C.3.2.4 comma 1;
- Su = Su preesistente + incremento 25% al soddisfacimento del requisito di adeguamento antisismico
- Su = Su preesistente + incremento, al conseguimento - documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep:

- a. che rientri nella classe energetica A2 in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di MS, RE senza demolizione e ricostruzione - comporta una possibilità di incremento del 5% della Su rispetto a quella esistente.
- b. che rientri nella classe energetica A4 (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – anche attraverso interventi di RE con demolizione e ricostruzione o di DR - comporta una possibilità di incremento del 10% della Su rispetto a quella esistente.
- $Su = Su_{preesistente} + \text{incremento } 5\%$  al soddisfacimento di due dei requisiti di qualificazione funzionale di cui alle lettere a) – d) del comma 4 dell'art. C.3.2.4 del RUE,
- $Sa_{max} = 50\%$  della Su,
- $Q_{max} = 60\%$  della SF.

#### 9. **Ambiti Auc2**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati saturi: tessuti, di norma con impianto non recente, da non addensare in quanto presentano, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto sono caratterizzati dalla contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.

*Obiettivi:* salvaguardare e non addensare gli ambiti favorendo e migliorando la qualità urbana.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo C.3.1, negli altri casi:

A) non sono ammessi interventi di NC tranne quelli di cui alle lett. C), E), F) del presente comma, e gli incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui alla lett. D) del presente comma.

B) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD, AM e DR, nel rispetto degli indici  $U_f$  e dei parametri urbanistici di cui alla lett. E, ed in particolare dei livelli minimi di qualità di cui all'art. C.3.2.3 delle presenti Norme; qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere, gli interventi di RRC e DR non possono dare luogo ad ulteriore incremento della Su.

C) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) sino ad un max. del 30% della Su esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

D) sono ammessi attraverso le modalità di cui ai commi precedenti interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art. C.3.2.4 delle presenti Norme) con incremento della Su esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- $Su = Su_{preesistente} + \text{incremento } (10\% - 15\% - 20\%)$  al soddisfacimento di uno dei livelli dei requisiti di miglioramento antisismico (classe di rischio IS-V) di cui alla lett. a) dell'art. C.3.2.4 comma 1;
- $Su = Su_{preesistente} + \text{incremento } 25\%$  al soddisfacimento del requisito di adeguamento antisismico
- $Su = Su_{preesistente} + \text{incremento}$ , al conseguimento - documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica  $E_p$ :
  - a. che rientri nella classe energetica A2 in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di MS, RE senza demolizione e ricostruzione - comporta una possibilità di incremento del 5% della Su rispetto a quella esistente.

- b. che rientri nella classe energetica A4 (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – anche attraverso interventi di RE con demolizione e ricostruzione o di DR - comporta una possibilità di incremento del 10% della Su rispetto a quella esistente.
- Su = Su preesistente + incremento 5% al soddisfacimento di due dei requisiti di qualificazione funzionale di cui alle lettere a) – d) del comma 4 dell'art. C.3.2.4 del RUE.
- E) Gli interventi di cui alle lett. A) e B) sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- UF max = 0,25 mq/mq, per gli ambiti individuati nella cartografia con la sigla AUC2.1;
  - UF max = 0,45 mq/mq, per gli ambiti individuati nella cartografia con la sigla AUC2.2;
- Tutti gli interventi di AM di cui al presente comma 9 sono ammessi a condizione che sia effettuata la verifica della vulnerabilità sismica della parte non ampliata e sia garantito, per la parte ampliata, il rispetto della vigente normativa tecnica per le costruzioni.
- F) nei lotti 'liberi' - frazionati in data antecedente il 25/10/2007, data di approvazione del Documento Preliminare del PSC, sono ammessi interventi di NC con:
- UF max = 0,25 mq/mq nel capoluogo. UF max = 0,20 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori
  - SP min = 30% della SF
  - NP max = 3
- nel rispetto dei livelli minimi di qualità di cui all'art. C.3.2.3 delle presenti Norme.
- A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A2', l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:
- UF max = 0,35 mq/mq nel capoluogo.
  - UF max = 0,30 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori
  - SP min = 30% della SF
  - NP max = 4
- A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A4', l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:
- UF max = 0,45 mq/mq nel capoluogo.
  - UF max = 0,40 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori,
  - SP min = 30% della SF
  - NP max = 4

#### 10. Ambiti Auc3

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.

*Obiettivi:* salvaguardare l'unitarietà e l'adeguatezza degli spazi pubblici.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo C.3.1, negli altri casi:

A) qualora sia vigente un 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. Una variante sostanziale al PUA può essere approvata previo inserimento nel POC.

B) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi (MO, MS, RRC, RE, NC, CD e D) ai sensi della normativa vigente, purché non in contrasto con le disposizioni normative regionali vigenti al momento dell'intervento, e gli usi di cui all'art. C.3.2.2.  $U_f = U_{fe}$  dei lotti edificati del PUA previgente, con applicazione delle norme del RUE vigente, fatti salvi eventuali trasferimenti di capacità edificatoria avvenuti in vigenza di PUA.

Gli interventi edilizi di NC sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze) definite nel PUA scaduto. Per i PUA

approvati prima della data di approvazione del RUE 2013 e non decaduti alla data di adozione del RUE 2017 la dimensione della Sa ammessa è incrementata del 20% rispetto a quella corrispondente al 50% della SU, ammessa in generale dal RUE. I parcheggi pertinenziali P3 devono essere calcolati in applicazione delle norme del RUE vigente.

C) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a tale momento, sono ammessi solo gli interventi di MO, MS, RRC, RE, CD e D. Per l'assegnazione ai lotti liberi di diritti edificatori deve essere approvato un nuovo PUA o PdC convenzionato, previo inserimento nel POC.

D) nei lotti 'liberi' - frazionati in data antecedente il 25/10/2007, data di approvazione del Documento Preliminare - non interessati da un PUA, sono ammessi interventi NC con:

- UF max = 0,40 mq/mq nel capoluogo.
- UF max = 0,35 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori,
- SP min = 30% della SF
- NP max = 3

Sono inoltre applicabili i seguenti incentivi:

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A2', l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,50 mq/mq nel capoluogo.
- UF max = 0,45 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori,
- SP min = 30% della SF
- NP max = 4

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A4', l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,55 mq/mq nel capoluogo;
- UF max = 0,50 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori;
- SP min = 30% della SF
- NP max = 4

## 11. Ambiti Auc4

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa.

*Obiettivi:* salvaguardare la qualità insediativa.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo C.3.1, negli altri casi:

A) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD, AM e DR, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, ed in particolare dei livelli minimi di qualità di cui all'art. C.3.2.3 delle presenti Norme; qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere, gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della Su.

B) Sono ammessi attraverso le modalità di cui ai commi precedenti interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art. C.3.2.4 delle presenti Norme) con incremento della Su esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su = Su preesistente + incremento (10% - 15% - 20%) al soddisfacimento di uno dei livelli dei requisiti di miglioramento antisismico (classe di rischio IS-V) di cui alla lett. a) dell'art. C.3.2.4 comma 1;
- Su = Su preesistente + incremento 25% al soddisfacimento del requisito di adeguamento antisismico;
- Su = Su preesistente + incremento, al conseguimento, documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep:
  - a. che rientri nella classe energetica A2 in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015

n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di MS, RE senza demolizione e ricostruzione - comporta una possibilità di incremento del 5% della Su rispetto a quella esistente.

- b. che rientri nella classe energetica A4 (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – anche attraverso interventi di RE con demolizione e ricostruzione o di DR - comporta una possibilità di incremento del 10% della Su rispetto a quella esistente.

- Su = Su preesistente + incremento 5% al soddisfacimento di due dei requisiti di qualificazione funzionale di cui alle lettere a) – d) del comma 4 dell'art. C.3.2.4 del RUE.

C) Sui lotti liberi o parzialmente edificati gli interventi di NC, AM, DR sono ammessi fino a:

- UF max = 0,50mq/mq nel capoluogo,
- UF max = 0,45 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori,
- SP min = 30% della SF
- NP max = 3, ovvero = NP preesistente se superiore

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A2', l'indice UF di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,55 mq/mq nel capoluogo,
- UF max = 0,50 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori,

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A4' o superiore, l'indice UF di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,60 mq/mq nel capoluogo.
- UF max = 0,55 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori.

## 12. **Ambiti Auc5**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei nuclei minori.

*Obiettivi:* salvaguardare e non addensare gli ambiti favorendo e migliorando la qualità urbana.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo C.3.1, negli altri casi:

**A)** Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD, DR, nel rispetto di SU = SUsistente e degli altri parametri urbanistici ed in particolare dei livelli minimi di qualità di cui all'art. C.3.2.3 delle presenti Norme; qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere, gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della Su.

**B)** Sono ammessi attraverso le modalità di cui ai commi precedenti e AM interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art. C.3.2.4 delle presenti Norme) con incremento della Su esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su = Su preesistente + incremento (10% - 15% - 20%) al soddisfacimento di uno dei livelli dei requisiti di miglioramento antisismico (classe di rischio IS-V) di cui alla lett. a) dell'art. C.3.2.4 comma 1;
- Su = Su preesistente + incremento 25% al soddisfacimento del requisito di adeguamento antisismico;
- Su = Su preesistente + incremento, al conseguimento, documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep:
  - a. che rientri nella classe energetica A2 in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di MS, RE senza demolizione e ricostruzione - comporta una possibilità di incremento del 5% della Su rispetto a quella esistente;
  - b. che rientri nella classe energetica A4 (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – anche attraverso interventi di RE

con demolizione e ricostruzione o di DR - comporta una possibilità di incremento del 10% della Su rispetto a quella esistente.

- Su = Su preesistente + incremento 5% al soddisfacimento di due dei requisiti di qualificazione funzionale di cui alle lettere a) – d) del comma 4 dell'art. C.3.2.4 del RUE.

C) Non sono ammessi interventi di NC, fatti salvi gli interventi di cui alle lett. A) e B) che precedono, e gli incentivi di cui alle lett. D), E) e F) seguenti.

D) Sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) con al massimo il 30% della Su esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

E) Nelle località di Colombarone e Tabina la possibilità di DR con aumento della SU è condizionata, attraverso permesso di costruire convenzionato, al miglioramento delle dotazioni stradali (per le vie principali via per Marzaglia a Colombarone e via Don Franchini a Magreta: cessione di fascia larga 2,00 ml – misurata dal ciglio della strada – in presenza di marciapiede e fascia larga 3,00 ml in assenza di marciapiede. Per le vie secondarie: cessione di fascia larga 1,50 ml – misurata dal ciglio della strada – in presenza di marciapiede e fascia larga 2,00 ml in assenza di marciapiede).

F) nei lotti 'liberi' - frazionati in data antecedente il 25/10/2007, data di approvazione del Documento Preliminare, e nei lotti parzialmente edificati, sono ammessi interventi di NC con:

- UF max = 0,20 mq/mq
- SP min = 30% della SF,
- NP max = 2

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A2', l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:

- UF max = 0,30 mq/mq
- SP min = 30% della SF,
- NP max = 3

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A4' o superiore, l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:

- UF max = 0,35 mq/mq
- SP min = 30% della SF,
- NP max = 3

13. Negli **ambiti Auc6** sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, RE, D; altri interventi sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.

#### **Art. C.3.2.6 - Disposizioni particolari per gli ambiti urbani consolidati (Auc7). Lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE**

1. Tutti gli ambiti del presente articolo sono attuabili con intervento diretto, e quando richiesto tramite Permesso di Costruire Convenzionato (DPR 380/2001 art. 28-bis).
2. Per gli ambiti con progetto unitario convenzionato (PUC) rilasciato alla data di approvazione del RUE 2013, le localizzazioni delle funzioni d'uso sono disciplinate nel medesimo progetto ed i parametri urbanistico/edilizi di riferimento e le relative modalità di misura nella presente Variante 2017 al RUE (articoli da C.3.2.6.1 a C.3.2.6.21).
3. In tali ambiti con opere di urbanizzazione completate e cedute all'Amministrazione comunale, sono ammessi tutti gli interventi edilizi (MO, MS, RRC, NC, RE, CD e D) ai sensi della normativa vigente; è sempre ammesso il completamento dei lotti liberi con le potenzialità edificatorie definite per ciascun lotto nel PdC rilasciato. In alternativa, qualora sia necessario modificare la distribuzione dei diritti edificatori residui, è possibile la presentazione di un PdC convenzionato, nel rispetto delle quantità massime ammesse per l'ambito.
4. Gli interventi edilizi di NC sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze) definite nel PdC. Per i PUC rilasciati di cui al comma 2 la dimensione della Sa ammessa è incrementata del 60% rispetto a

quella corrispondente al 50% della SU, ammessa in generale dal RUE. I parcheggi pertinenziali P3 devono essere calcolati in applicazione delle norme del RUE vigente.

5. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state realizzate e prese in carico dal Comune, e fino a tale momento, sono ammessi solo gli interventi di MO, MS, RRC, RE, CD e D. Per l'assegnazione ai lotti liberi di diritti edificatori deve essere rilasciato un nuovo PdC convenzionato.
6. Nel Permesso di Costruire Convenzionato o nel progetto unitario convenzionato potranno essere previste ulteriori prescrizioni e cessioni di aree per servizi pubblici rispetto a quanto previsto nei seguenti articoli

#### **Art. C.3.2.6.1 - Ambito AUC7.1 (via Gatti e via Sciascia a Formigine Sud)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente RUE.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max = 1.465 mq,
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3
3. Prescrizioni particolari:
  - per i parcheggi pubblici previsti nella misura proporzionale al numero di alloggi che verranno realizzati, è prevista la monetizzazione.
  - l'Amministrazione Comunale si impegna a cedere in permuta ai lottizzanti sul fronte di via Sciascia, una porzione di terreno adibita ad aiuola pubblica, facente parte del mappale 443 fg. 42, situata tra la via Sciascia e la proprietà privata;
  - i lottizzanti, a compensazione della permuta di cui sopra, si impegnano a cedere sul fronte di via Gatti una porzione di terreno da destinarsi a verde pubblico pari a 2.700 mq circa;
  - sul fronte strada di via Gatti dovrà essere ceduta una fascia di terreno, di profondità tale da ottenere una larghezza minima della carreggiata stradale di m. 6,50, oltre a 3,00 m. per la realizzazione di un percorso ciclabile, per un totale di 9,50 m., misurati dall'attuale linea di margine sud della via Gatti.

Considerata inoltre la vicinanza dell'area al comparto produttivo di Via dell'Industria ed il fatto che l'area è stata interessata dalla ex cava Cantalupo, in sede di Permesso di Costruire si dovrà:

- dare comunicazione ad ARPA delle modalità di conferimento dei materiali di riporto che verranno asportati per l'effettuazione degli scavi per la costruzione degli edifici;
- comunicare tempestivamente ad ARPA le date di inizio dei lavori di scavo soprarchiamati (anche via Fax);
- qualora durante l'attività di scavo emergessero materiali di dubbia natura, procedere alla verifica della loro pericolosità, al fine di consentirne l'adeguato smaltimento;
- gestire e conferire i materiali che verranno estratti in conformità al D.Lgs.152/06 e s.m.i.

#### **Art. C.3.2.6.2 - Ambito AUC7.2 (via Indipendenza, Don Franchini a Magreta)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente RUE.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Ut max = 0,50 mq/mq,
  - Su max totale = 1.075,00 mq.
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3.L'intervento si attua in tre stralci:
  - Stralcio 1: Su max = 605,00 mq.
  - Stralcio 2: Su max = 270,00 mq.
  - Stralcio 3: Su max = 200,00 mq.
3. Prescrizioni particolari:

- realizzazione e cessione viabilità e collegamento ciclo-pedonale/spazi verdi tra le vie Don Franchini e Ferraguti, come da PdC/PE n. 19496;
- realizzazione e cessione viabilità e verde pubblico come da PdC/PE n. 19584.

**Art. C.3.2.6.3 - Ambito AUC7.3 (via Borgo a Corlo)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max totale = 1.000 mq,
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3
3. Prescrizioni particolari:  
relativamente agli standard che vincolano l'attuazione di tale comparto, si richiama l'allegato 6 alle norme del PRG previgente che riporta integralmente gli artt. 2 e 4 dell'Accordo n. 4 sottoscritto con l'amministrazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 di cui alla variante specifica la PRG (D.C.C. n. 34 del 27/04/2004).

**Art. C.3.2.6.4 - Ambito AUC7.4 (via Fossa a Magreta)**

1. Sono ammessi i seguenti usi:  
b10.1 e b10.2 (sede di scout e strutture destinate a servizi educativi di prima infanzia)
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - SU max totale = 800 mq;
  - SP min = 50% della SF;
  - NP max = 2.
3. Prescrizioni particolari:
  - realizzazione di collegamento ciclo-pedonale con ex comparto di PRG previgente identificato con la sigla C2.14;
  - non è dovuta la realizzazione dei parcheggi pubblici.

**Art. C.3.2.6.5 - Ambito AUC7.5 (via San Giacomo Est a Formigine)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - UF max = 0,50 mq/mq,
  - Su totale max = 2.278,00 mq.;
  - N.ro max alloggi: 30
  - Ripartizione capacità edificatoria nei lotti: come da pratica edilizia C2012/19724 e succ. varianti.
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3
  - Hmax = 10,50 m.
3. Prescrizioni particolari:  
deve essere prevista:
  - la monetizzazione in luogo della realizzazione di un sottopassaggio ferroviario ciclo-pedonale di collegamento in corrispondenza della Via Gramsci, nel rispetto dei contenuti dell'Accordo ex art.18 L.R.20/2000 ed art.11 L.241/1990 sottoscritto e riportato nell'Allegato n.1 del presente RUE,
  - la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale a raso tra la Via San Giacomo ed il marciapiede della Stazione ferroviaria,
  - nello stesso PUC dovrà essere trasferita dal Piano Particolareggiato denominato "Ex Cinema Italia" la Su assegnata alle U.M.I. 14 e 15, pari a 781 mq di Su,
  - i fabbricati esistenti lungo la Via Trento Trieste nelle U.M.I. 14 e 15 del comparto "Ex Cinema Italia" dovranno essere demoliti entro 12 mesi dall'esecutività dell'atto di approvazione della Variante al PRG previgente adottata con D.C.C. n. 54 del 22/07/2010,

- il parcheggio pubblico e la riorganizzazione dei percorsi pedonali connessi dovranno essere realizzati in luogo dei fabbricati demoliti, secondo le indicazioni progettuali impartite dall'Ufficio Lavori Pubblici comunale, entro 12 mesi dall'esecutività dell'atto di approvazione della Variante al PRG previgente adottata con D.C.C. n. 54 del 22/07/2010,
- le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate entro 24 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del presente strumento,
- il rilascio dei permessi di costruire relativi alla quota residua di SU, pari al 50% della Su max prevista all'interno del PUC, e la fine dei lavori dei nuovi fabbricati potranno avvenire alle condizioni di cui all'Accordo ex art.18 L.R.20/2000 ed art.11 L.241/1990 sottoscritto e riportato nell'Allegato n.1 del presente RUE.

**Art. C.3.2.6.6 - Ambito AUC7.6 (via S. Ambrogio e via Palazzi a Casinalbo)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max totale = 2.000 mq,
  - N.ro max alloggi: 14 (di cui 2 esistenti)
  - Ripartizione capacità edificatoria nei lotti: come da pratica edilizia C2009/19563 e succ. varianti;
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3
  - Hmax = 10,50 mq. (H = H esistente nel lotto 4 insediato)
3. Prescrizioni particolari:
  - l'arretramento della recinzione e la conseguente riduzione della proprietà privata dalla via S. Ambrogio e dalla Via Palazzi per l'inserimento del percorso ciclopeditonale è di m. 3,00 come da PRG pre vigente.

**Art. C.3.2.6.7 - Ambito AUC7.7 (via Spontini a Corlo)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max = 1.465 mq,
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3
3. Prescrizioni particolari:

dovrà essere redatto uno Studio della qualità dei suoli/sottosuoli/acque sotterranee, al fine di verificare il rispetto o meno delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste. Qualora risulti uno stato di contaminazione dovranno essere intraprese le azioni previste dallo stesso D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

**Art. C.3.2.6.8 - Ambito AUC7.8 (via San Giacomo Ovest a Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi di cui all'art. C.3.2.2 del RUE.
2. Sono ammessi interventi edilizi secondo i parametri e le limitazioni previste dall'art. 22 del PRG previgente.
3. Prescrizioni particolari:
  - le opere di urbanizzazione e i progetti edilizi dovranno essere realizzate nel rispetto della Convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori in data 20/12/2012 Rep. 21780/10880 registrato a Carpi il 17/01/2013 al n. 281 e trascritto a Modena il 18/01/2013 al n. 958, con particolare riferimento alla pista ciclabile che dovrà essere realizzata in via San Giacomo, in adiacenza ai mappali n.128 e 557 del Fg.21.
4. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
5. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:

- Ut max = 0,50 mq/mq,
  - SU max = 6.520 mq.
  - N.ro max alloggi: 80
  - Ripartizione capacità edificatoria nei lotti: come da pratica edilizia C2010/19721 e succ. varianti;
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3.
6. Al presente ambito si applicano anche le disposizioni particolari di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. C.3.2.6 del RUE.

**Art. C.3.2.6.9 - Ambito AUC7.9 (via Don Franchini a Tabina)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - UF max = 0,50 mq/mq,
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3.
3. Prescrizioni particolari:
  - realizzazione di un'area attrezzata a verde pubblico, per una superficie massima di 1500 mq, all'interno del foglio 8 mappale 194, in virtù della delocalizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria derivanti dagli obblighi convenzionali a carico del soggetto attuatore del piano particolareggiato "via Quattro Passi Due" di cui alla Delibera di G.C. n.110 del 01.10.2015.

**Art. C.3.2.6.10 - Ambito AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo)**

1. Oltre agli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.2.2, sono ammessi i seguenti usi:
  - a1 e a2 limitatamente ad un max del 10% della potenzialità edificatoria ammissibile
  - b10.1, b10.2, b10.3 e b10.4
2. Oltre agli interventi di cui al comma 1 dell'art. C.3.2.5, sono ammessi interventi di NC:
  - UF max = 0,60 mq/mq,
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3
3. Prescrizioni particolari:
  - razionalizzazione degli accessi viari e ciclopeditoni dell'area;
  - cessione di dotazioni territoriali quali parcheggi pubblici a servizio del centro storico.

**Art. C.3.2.6.11 - Ambito AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola Capoluogo)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.2.2.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max = 600 mq,
  - SP min = 20% della SF,
  - NP max = 3
3. Prescrizioni particolari:
  - cessione di dotazioni territoriali per servizi pubblici/collettivi nella quantità minima di 8.000 mq, all'interno di tale superficie è possibile individuare l'area da destinare per il parcheggio pubblico.

**Art. C.3.2.6.12 - Ambito AUC7.12 (via Tassoni nel Capoluogo)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 75% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - UF max = 0,50 mq/mq,
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3.

3. Prescrizioni particolari:
  - i parcheggi pubblici saranno realizzati lungo la via Boiardo, in adiacenza al parco, salvaguardando le alberature esistenti, in parte utilizzando la sede stradale ed in parte la fascia tra le alberature e la stessa sede stradale;
  - dovrà essere salvaguardato il maggior numero di alberature esistenti all'interno del lotto di intervento, con particolare riferimento a quelle fronte strada lungo via Tassoni.

**Art. C.3.2.6.13 – Ambito AUC7.13 (via Corradini a Formigine)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max = 328,08 mq in aggiunta a quella legittimata alla data di adozione delle presenti norme,
  - SP min = 30% della SF,
  - NP max = 3

**Art. C.3.2.6.14 - Ambito AUC7.14 (via Podgora/via Landucci a Casinalbo)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max = 300 mq,
  - SP min = 50% della SF,
  - NP max = 3
3. Prescrizioni particolari:
  - cessione di dotazioni territoriali quali parcheggi pubblici in fregio alla Via Podgora nella quantità individuata catastalmente al foglio 14 mappale 750.

**Art. C.3.2.6.15 – Ambito AUC7.15 (via Don Franchini – via Catellani a Magreta)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - Su max = 988 mq
  - SP min = 30% della SF
  - NP max = 3

**Art. C.3.2.6.16 – Ambito AUC7.16 (via Tomaselli a Tabina)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC:
  - UF max = 0,25 mq/mq
  - SP min = 30% della SF
  - NP max = 3.

**Art. C.3.2.6.17 – Ambito AUC7.17 (via Vittorio Veneto – Ex Cinema - Politeama a Formigine)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso a1 e altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D, sono ammessi interventi di NC nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Su max = 1.850 mq;
  - SP min = 15% della SF;
  - NP max = 4;
  - numero massimo di unità immobiliari = 18 (comprese quelle esistenti).

3. Prescrizioni particolari:
- il progetto dovrà prevedere un intervento unitario su tutte le particelle catastali coinvolte (Fg. 32 Mappali 101, 102, 103, 446), previo accorpamento delle stesse;
  - la realizzazione e cessione di un posto auto pubblico per ogni alloggio sulla via Vittorio Veneto;
  - la monetizzazione della restante quota di posti auto pubblici e comunque per una quantità non superiore al 50% (richiesti in misura minima in funzione dell'intervento edilizio) non localizzabili sulla via pubblica;
  - la richiesta del titolo abilitativo (permesso di costruire convenzionato) dovrà essere presentata, completa di tutti gli elaborati richiesti, entro il 31.10.2018. Qualora il titolo non venga presentato entro tale termine, l'intervento potrà essere attuato solo previo inserimento nel POC o strumento equivalente;
  - la prestazione energetica dei nuovi fabbricati dovrà essere tale da rientrare nella classe 'A+';
  - la verifica in fase attuativa della presenza nell'edificio di eventuali materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta che friabile, con accertamento analitico dei materiali sospetti, la loro adeguata rimozione e corretto smaltimento.

**Art. C.3.2.6.18 - Ambito AUC7.18 (via Valdrighi a Formigine)**

1. Sono ammessi interventi di NC per uso a1 e per gli altri usi di cui all'art.C.3.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC e D, sono ammessi interventi di NC nel rispetto dei seguenti parametri:  
SU max = Su esistente + 25% per conseguimento classe energetica A4 (comma 3, 10° alinea);  
SP min = 20% della SF;  
NP max = 3;  
Alloggio medio: Su = 80 mq., calcolata sulla Su di progetto.
3. Prescrizioni particolari:
- Ampliamento sezione stradale con inserimento percorsi pedonali protetti (marciapiedi) su entrambi i lati della strada (salvo per tratto porticato);
  - Mantenimento dei parcheggi pubblici esistenti sulla via Valdrighi (lato opposto all'area di intervento);
  - Organismo architettonico unitario su via Valdrighi, con portico al piano stradale;
  - Al piano terra su via Valdrighi gli spazi devono avere in parte destinazioni non residenziali, con preferenza per attività di interesse pubblico (commercio, artigianato di servizio alla persona, ecc.);
  - In sede di progetto unitario devono essere valutate con attenzione le possibilità di recupero del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 31 mappale 158;
  - La richiesta del titolo abilitativo (permesso di costruire convenzionato) completo di tutti gli elaborati richiesti, dovrà essere presentato entro il 31.10.2018. Qualora il titolo non venga presentato entro tale termine, l'intervento potrà essere attuato solo previo inserimento nel POC;
  - Il progetto dovrà prevedere un intervento unitario su tutte le particelle catastali coinvolte (Fg. 31 mappali 158, 159, 161, 162, 168, 169, 170, 171, 185), previo accorpamento delle stesse;
  - Il progetto potrà essere attuato per stralci funzionali, fatta salva la demolizione che dovrà avvenire in unico stralcio;
  - La realizzazione dei parcheggi pubblici dovrà essere prevista sulle vie Valdrighi (soluzione in linea) e Nazario Sauro (soluzione a pettine), con possibilità di monetizzazione per una quantità non superiore al 50%.
  - I nuovi fabbricati dovranno garantire la prestazione energetica relativa alla classe 'A+'.
  - In sede di progetto unitario dovrà essere verificata l'eventuale presenza nell'edificio di materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta che friabile, con accertamento analitico dei materiali sospetti, disponendo la loro adeguata rimozione e il corretto smaltimento.

- Il progetto dovrà prevedere il convoglio delle acque meteoriche recuperate dai coperti ed il riutilizzo per scopi non potabili (irrigazione, cassette WC, lavaggi piazzali, ...).

#### **Art. C.3.2.6.19 - Soppresso**

#### **Art. C.3.2.6.20 - Ambito AUC7.20 (via Giolitti - Andreoli)**

1. Sono ammessi gli interventi di D e NC per uso a1.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC e RE, sono ammessi interventi di NC secondo i seguenti parametri:
  - Su max = 1.105 mq
  - NP max = 3
  - 4 fabbricati per max 20 unità immobiliari (a1)
  - Ripartizione capacità edificatoria nei lotti: come da pratica edilizia C2006/19232 e succ. varianti;
  - SP min. = 30% della SF

#### **Art. C.3.2.6.21 - Ambito AUC7.21 (via Fossa)**

1. Sono ammessi gli interventi di D e NC per uso a1
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC e RE, sono ammessi interventi di NC secondo i seguenti parametri:
  - Su max = 5.041 mq
  - NP max = 4
  - numero max unità immobiliari (a1): 86
  - Ripartizione capacità edificatoria nei lotti: come da pratica edilizia C2013/19832 e succ. varianti;
  - SP min. = 30% della SF
3. Al presente ambito si applicano anche le disposizioni particolari di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. C.3.2.6.

#### **Art. C.3.2.6.22 – Ambito AUC7.22 (via Fiori a Casinalbo)**

1. Sono ammessi i seguenti usi: a1, b3, b4, b15, e1, e2.
2. Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e di CD nel rispetto dei seguenti parametri:
  - SF mq 8.229 mq
  - Su max = Su ammessa dalle norme RUE vigenti al 11/06/2020 (data di approvazione dell'accordo ex art. 18), di seguito riportata:
 

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| - fabbricato foglio 14 particella 21 (fabbricato E*): | Su max = 396 mq |
| - fabbricato foglio 14 particella 22 (fabbricato F*): | Su max = 38 mq  |
| - fabbricato foglio 14 particella 23 (fabbricato D*): | Su max = 492 mq |
| - fabbricato foglio 14 particella 26 (fabbricato B*): | Su max = 243 mq |
| - fabbricato foglio 14 particella 27 (fabbricato A*): | Su max = 339 mq |
  - Sa max (fabbricati A\*,B\*,D\*,E\*,F\*) = Sa esistente legittimata
  - Per il fabbricato C\* è ammessa solo SAcc per usi pertinenziali, come definiti dalle DTU vigenti, ai restanti fabbricati del comparto (autorimesse, cantine, ecc).  
 SAcc max = Su ammessa dalle norme RUE vigenti al 11/06/2020 (data di approvazione dell'accordo ex art. 18), di seguito riportata:
 

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| - fabbricato foglio 14 particella 24 (fabbricato C*): | SAcc max = 457 mq |
|-------------------------------------------------------|-------------------|

La potenzialità edificatoria Su del fabbricato C\* e derivante dall'applicazione dell'indice dell'Ambito Auc2.2 = 631 mq) è trasferita nel limitrofo comparto denominato ANS3.15-AUC6 via Parozzi (vedi ex art. 18 LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990)
  - SP min = non richiesta
  - NP max = esistenti legittimati

- numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo/terziario = 12 (comprese quelle esistenti), distribuite come segue:
  - fabbricato foglio 14 particella 21 (fabbricato E\*): max 3 alloggi/u.i.
  - fabbricato foglio 14 particella 22 (fabbricato F\*): max 1 alloggi/u.i.
  - fabbricato foglio 14 particella 23 (fabbricato D\*): max 3 alloggi/u.i.
  - fabbricato foglio 14 particella 26 (fabbricato B\*): max 2 alloggi/u.i.
  - fabbricato foglio 14 particella 27 (fabbricato A\*): max 3 alloggi/u.i.
  - fabbricato foglio 14 particella 24 (fabbricato C\*): solo usi pertinenziali a funzione a1
- Parcheggi P1 = come da art. C.2.1.13 in base agli usi, da monetizzare in sede di presentazione dei rispettivi titoli abilitativi edilizi
- Verde pubblico U = art. C.2.1.13 in base agli usi, da monetizzare in sede di presentazione dei rispettivi titoli abilitativi edilizi
- Parcheggi P3c e P3r = come da art. C.2.1.12 in base agli usi
- Modalità di intervento: Intervento diretto per singolo edificio, con titolo abilitativo in base al tipo di intervento edilizio.

\* la lettera identificativa rimanda agli elaborati parte dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990 approvato con delibera di Giunta n. 65/2020 e inserito nell'Allegato 1 del POC 2017 e nell'Allegato 1 della Variante n.6 al RUE;

3. Prescrizioni particolari:

- l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni di cui alla **scheda normativa "S" del POC 2017** e all'Accordo ex art.18 L.R.20/2000 ed art.11 L.241/1990, approvato con delibera di Giunta n. 65/2020, sottoscritto e riportato nell'Allegato n.1 del POC 2017 e nell'Allegato 1 della Variante n.6 al RUE;
- il rilascio o efficacia dei titoli abilitativi relativi ai singoli fabbricati, potrà avvenire in modo autonomo e scollegato dagli altri;
- ai singoli titoli abilitativi dovrà essere allegata una planimetria generale di sistemazione dell'intera area pertinenziale di intervento coerente con gli edifici soggetti a tutela storico-architettonica;
- gli interventi saranno vincolati alla prescrizione di individuare la dotazione di parcheggi pertinenziali P3r di nuova ubicazione, anche legata agli interventi di CD o aumento di CU, come autorimessa all'interno del fabbricato C (foglio 14 particella 24);
- il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata al versamento degli oneri dovuti per la monetizzazione della quota di parcheggi P1 non realizzati e di dotazioni U relativi a interventi che comportano aumento del Carico Urbanistico (CU) nell'Ambito AUC7.22, con le modalità e i valori stabiliti con Delibera di Giunta Comunale in applicazione della DAL n. 186/2018; il soggetto attuatore monetizzerà i parcheggi di U1 pubblici riferiti all'intervento per cui richiede il titolo abilitativo, all'atto della presentazione del relativo titolo abilitativo;
- il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi al **fabbricato D\*** (foglio 14 particella 23) e al **fabbricato E\*** (foglio 14 particella 21) è subordinata al pagamento del contributo straordinario di cui alla scheda Normativa "S" e all'Accordo ex art.18 L.R.20/2000 riportato nell'Allegato n.1 del POC 2017 e nell'Allegato 1 della Variante n.6 al RUE, e relative varianti;
- i progetti di recupero dei fabbricati esistenti saranno predisposti in base a caratteristiche tipologiche ed architettoniche unitarie a tutela del valore storico ambientale del contesto in cui si inseriscono;
- è obbligo del soggetto attuatore eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione o richieste dagli enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza, ivi inclusi quelli necessari alla eventuale bonifica dei terreni.

**CAPO C.3.3 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI POTENZIALMENTE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE/SOSTITUZIONE (ANS\_B)****Art. C.3.3.1 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione individuati dal PSC gli interventi sono programmati dal POC.
2. In attesa dell'approvazione di un PUA o di un Permesso di Costruire convenzionato sulla base delle prescrizioni del POC, sugli edifici esistenti sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D, NC limitatamente ad impianti di telecomunicazione (f5) e/o infrastrutture tecnologiche (f3), nonché, nel caso di attività produttive, ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.
3. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Per l'insediamento produttivo della ditta 'OPOCRIN' di Corlo, fino alla permanenza dell'attività farmaceutica svolta dall'azienda esistente, oltre agli interventi di cui al precedente comma, potranno essere attuati esclusivamente interventi di adeguamento igienico e tecnologico delle strutture esistenti, anche a mezzo di interventi di AM e NC fino al raggiungimento della SU max discendente dall'indice UF max pari a 0,35 mq/mq e nel pieno rispetto del parere espresso da ARPA in data 06/07/2011-prot.n.PG/MO/2011/9963 e del parere del Centro ARPA CTR RIR ad esso allegato.
5. Per adeguamento igienico e tecnologico si intende l'intervento teso a migliorare le strutture esistenti in ordine a dotazione di servizi igienici e servizi generali per il personale, miglioramento delle condizioni di vita all'interno dei luoghi di lavoro, riassetto, adeguamento, aggiornamento e rinnovo delle attrezzature e degli impianti in relazione a mutate tecnologie di lavorazione produttiva, nonché tutti gli interventi necessari per consentire una riduzione dei rischi ambientali e a condizione che tali interventi non presuppongano un potenziamento dell'attività produttiva.
6. Tutti gli interventi finalizzati all'adeguamento igienico e tecnologico dell'azienda esistente, sono attuabili mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici/edilizi dell'ambito ASP.1.1. Gli interventi di miglioramento/adeguamento che la ditta si è impegnata ad eseguire, dovranno essere attuati nel rispetto dell'elencazione e delle tempistiche attuative riportate nelle conclusioni del parere espresso dal Centro ARPA CTR RIR ed allegato al parere ARPA del 06/07/2011.
7. Dovranno inoltre essere assunti da parte della ditta i seguenti impegni:
  - a. progettare ed eseguire entro e non oltre 365gg decorrenti dal 17/11/2012 opere di mitigazione dell'impatto ambientale, acustico nonché visivo dell'intero lotto mediante la realizzazione di una schermatura verde con idonee essenze arboree;
  - b. presentare, in allegato al progetto esecutivo delle opere di modifica degli impianti produttivi e tecnologici di servizio, una valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art.8 L.447/95, che tenga conto in dettaglio del nuovo assetto impiantistico ed edilizio proposto. La valutazione dovrà essere sviluppata secondo quanto riportato nel parere ARPA sopra richiamato e dimostrare sia il rispetto del limite differenziale presso i ricettori abitativi ai diversi piani presenti su via Volta e via Pacinotti, in particolare per il periodo notturno, sia il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali anche presso i ricettori che si verranno a insediare a seguito dell'eventuale attuazione di comparti urbanistici pianificati dal previgente PRG nell'intorno.
  - c. trasmettere alla Provincia, prima di presentare il Permesso di Costruire, ed in base a quanto previsto in norma ed in funzione della consistenza degli interventi in progetto, domanda di "modifica sostanziale" dell'AIA o comunicazione di "modifica non sostanziale" della stessa, attendendo riscontro in merito;
  - d. progettare e realizzare, a propria cura e spese entro 365 gg decorrenti dalla data di messa a disposizione delle aree da parte dell'A.C., di una strada di collegamento (appositamente individuata in cartografia internamente al perimetro di comparto) tra Via

Volta e la nuova strada prevista nei comparti attuativi limitrofi, pianificati dal previgente PRG, per migliorare l'accesso allo stabilimento e contestualmente migliorare la viabilità di quartiere, poiché la nuova strada permetterà l'accesso diretto su via Radici. Si dovrà provvedere a realizzazione un ingresso dedicato per evitare il transito di mezzi pesanti e/o di sostanze e prodotti pericolosi nel tratto di Via Volta prospiciente a civili abitazioni.

8. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai seguenti commi.
9. Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. Gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti ANS\_B ad espressa autorizzazione da parte della Giunta comunale, condizionata alla valutazione se possano costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.
10. Per gli ambiti ANS\_B in attesa del POC e qualora ricomprendenti le zone 'D6' del PRG previgente, sono insediabili - tramite Permesso di Costruire convenzionato - gli usi di cui al pre vigente PRG. Su max per tali usi = 500 mq.
11. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.  
All'atto della presentazione del titolo abilitativo, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione con contestuale nuova costruzione, nuova costruzione, ampliamento, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. A.3.1.3 comma 6.

#### **CAPO C.3.4 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE (ASP1.N)**

##### **Art. C.3.4.1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:
  - **ASP1.1:** ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati;
  - **ASP1.2:** ambiti specializzati per attività ricettive, ricreative e sportive private;
  - **ASP1.3:** ambiti specializzati per attività produttive/miste, direzionali e commerciali;
  - **ASP1.4:** ambiti specializzati per distributori di carburante;
  - **ASP1.5:** ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato;
  - **ASP1.6:** unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito;
  - **ASP1.7:** lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE.
  - **ASP1.8:** ambiti specializzati per attività produttive/miste, direzionali e commerciali in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC.
2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:
  - a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo A.4.B.2, con particolare riferimento all'art. A.4.B.2.1;
  - b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. C.2.1.10.
3. All'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione con contestuale nuova costruzione,

nuova costruzione, ampliamento, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al presente RUE

**Norme applicabili a tutti gli ambiti urbani consolidati ASP.1**

4. Gli interventi di recupero edilizio su edifici esistenti alla data di adozione della Variante 2017 al RUE, compresi gli interventi di RE e quelli di DR, possono comportare incrementi di Su, a parità di volume V, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari, attraverso la realizzazione di soppalchi con superficie non superiore al 30% della superficie coperta esistente, determinabile anche per singola unità immobiliare.
5. Negli interventi di cui al comma 4 con incremento della Su è richiesta l'integrale dotazione dei parcheggi pertinenziali P3 per il nuovo uso e la cessione dei parcheggi pubblici P1, dei quali è sempre ammessa la monetizzazione.

**Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente**

6. In applicazione dell'art. 7-ter della L.R. 20/2000, negli ambiti ASP.1 si applicano al patrimonio edilizio esistente all'adozione della Variante 2017 al RUE gli incentivi di cui all'art. C.3.2.4 del RUE, attraverso interventi di ampliamento. In particolare possono essere realizzati:

- *Interventi di miglioramento sismico ("bonus sicurezza")*

Requisiti che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, in base alla classificazione delle classi di rischio e relativi indici di sicurezza di cui al DM 7.3.2017 n.65 – Allegato A:

- Requisito richiesto per l'assegnazione del 10% di incremento della Su: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari ad E<sub>IS-V</sub> (con IS-V = 30%) per intervento su edificio in classe F;
- Requisito richiesto per l'assegnazione del 15% di incremento della Su: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari a D<sub>IS-V</sub> (con IS-V = 45%) per intervento su edificio in classe E o F;
- Requisito richiesto per l'assegnazione del 20% di incremento della Su: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari a C<sub>IS-V</sub> (con IS-V = 60%) per intervento su edificio in classe D, E o F.

- *Interventi di adeguamento sismico*

Gli interventi volti a conseguire l'adeguamento sismico dell'unità edilizia, sia attraverso il consolidamento statico, sia attraverso un intervento di DR o di RE con integrale demolizione e ricostruzione, possono ottenere un incremento pari al 25% della Su rispetto a quella esistente.

- *Interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche*

Conseguimento, documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep:

- che rientri nella classe energetica A2 in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo comporta una possibilità di incremento del 5% della Su rispetto a quella esistente;
- che rientri nella classe energetica A4 (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di RE o di DR - comporta una possibilità di incremento del 10% della Su rispetto a quella esistente.

**Art. C.3.4.2 - Destinazioni d'uso**

1. Negli **ambiti ASP1.1** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
  - b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, , b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6;

- b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
2. Negli **ambiti ASP1.2** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:  
— b2, b4, b14.1 e e1.
  3. Negli **ambiti ASP1.3** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:  
— b1, b2, b3, b5, b10.1 limitato al piano terra degli edifici, b11.1 e b11.2 limitatamente ai limiti definiti dal POIC, b12, b13, c1 (solo se preesistente), f5 e f8.
  4. Negli **ambiti ASP1.4** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:  
— b1, b2, b6 e c4.
  5. Negli **ambiti ASP1.5** sono ammessi i medesimi tipi d'uso degli ambiti ASP1.1.  
5.1 Nell'ambito ASP 1.5.1 (Via Maestri del Lavoro – Colombaro), limitatamente ai lotti nn. 6 -7 compresi all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato denominato "Via Maestri del Lavoro" (approvato con Delibera di C. C. n. 92 del 29.10.2009 e sua successiva variante approvata con Del. G.C. n.108 del 02.08.2012) e catastalmente identificati al fg. 53. mappali 534, 543 e 544, è consentito l'uso c6 per l'ampliamento dell'attività esistente insediata nell'ASP1.7.11. In caso di successiva cessazione dell'attività saranno ammessi gli usi di cui al precedente comma 1 dell'art. C.3.4.2.  
Prescrizioni particolari:
    - dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 2.18 e dell'art. 2.19 del PSC vigente;
    - i rifiuti trattati dovranno essere stoccati esclusivamente all'interno del capannone;
    - è ammesso solo il deposito e trattamento di rifiuti speciali non pericolosi ai sensi dell'Allegato D del D.Lgs. 152/2006;
    - dovranno essere rispettati i contenuti del parere espresso da ARPAE relativo alla 3° Variante di RUE.
  6. Negli **ambiti ASP1.6** è ammessa la conservazione degli usi in atto ovvero il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi negli ambiti ASP1.1; per gli edifici oggetto di tutela non sono ammessi gli usi: b5, b6, c1 e c2
  7. Negli **ambiti ASP1.7** sono ammessi gli usi di cui al successivo articolo C.3.4.4.
  8. In tutti gli ambiti ASP è ammessa inoltre la residenza limitatamente alle superfici ove è già legittimamente in essere tale uso alla data di adozione delle presenti norme e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari.
  9. In tutti gli ambiti ASP non è ammesso l'insediamento di nuove attività di produzione di prodotti ceramici con codice Ateco (codifica automatica dell'attività economica) n. 233100 e 233200.10. L'insediamento di nuove attività o il trasferimento di quelle esistenti di recupero e preparazione per il riciclaggio di materiali (c6) e depositi di materiali a cielo aperto (c7), sono ammessi tramite Variante al RUE.

#### **Art. C.3.4.3 - Interventi ammessi**

1. In tutti gli ambiti ASP, nel rispetto degli indici edilizi massimi di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi nel rispetto degli indici di UF max di cui ai commi successivi e agli interventi di incremento della Su in applicazione delle possibilità previste all'art. C.3.4.1:  
— MO, MS, RRC, RE, D.  
Sono ammessi gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.
2. Negli **ambiti ASP1.1** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:  
— UF max = 0,65 mq./mq.  
— Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;  
— SP minima = 15% della SF o = a SP preesistente se inferiore.  
— H max = 12,00 m, salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.
3. Negli **ambiti ASP1.2** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:  
— UF max = 0,60 mq./mq.

- Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
  - SP minima = 30% della SF o = a SP preesistente se inferiore.
  - H max = 13,50 m, salvo specifiche comprovate esigenze e salvo altezze preesistenti se superiori.
4. Negli **ambiti ASP1.3** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
- UF max 0,60 mq/mq;
  - Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
  - SP minima = 30% della SF o = a SP preesistente se inferiore;
  - H max = 16,50 m, salvo altezze preesistenti se superiori.
- Negli ambiti ASP1.3 prospicienti la Via Prampolini gli interventi di NC, AM, DR sono attuabili tramite Permesso di Costruire convenzionato con previsione di cessione gratuita di una striscia di terreno della profondità non superiore a 10,00 mt da destinarsi all'allargamento della sede stradale esistente.
5. Negli **ambiti ASP1.4** gli interventi sono ammessi nel rispetto dell'art. C.2.1.9 del presente RUE.
6. Negli **ambiti ASP1.5**
- A) qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, ovvero fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Una variante sostanziale al PUA può essere approvata previo inserimento nel POC.
- B) Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi MO, MS, RRC, NC, RE, CD e D ai sensi della normativa vigente nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA e per gli usi di cui all'art. C.3.4.2.
- Uf = Ufe dei lotti edificati del PUA previgente, con applicazione delle norme del RUE vigente, fatti salvi eventuali trasferimenti di capacità edificatoria avvenuti in vigenza di PUA. Gli interventi edilizi di NC sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze) e delle modalità di calcolo dei parcheggi pertinenziali P3 definite nel PUA scaduto.
- C) Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di MO, MS, RRC, RE, CD e D. Per l'assegnazione ai lotti liberi di diritti edificatori deve essere approvato un nuovo PUA o PdC convenzionato, previo inserimento nel POC.
7. Negli **ambiti ASP1.6**, fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: Su non superiore alla Su preesistente e Sa non superiore al 50% della Su.
- In caso di eventuale cambio di destinazione da residenza ad attività di tipo produttivo, di cui al primo comma dell'articolo precedente, sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto dei medesimi indici di cui al comma 2.
8. Negli **ambiti ASP1.7** sono ammessi interventi di cui al successivo articolo C.3.4.4.
9. Negli **ambiti ASP1.8** in assenza di POC, sono ammessi interventi MO, MS, RRC, RE e D.
10. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "Su preesistente" o alla "H preesistente" o alla "Q preesistente" o alla "SP preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.
- Per gli ambiti ASP1.2 e ASP1.3 possono essere programmati interventi di completa demolizione e ricostruzione, con possibilità di applicazione degli incentivi di cui al comma 6 dell'art. C.3.4.1.
11. In sede di POC per gli ambiti ASP1.1, ASP1.2 e ASP1.3 possono essere inoltre programmati interventi con la possibilità superare gli indici ed i parametri di edificabilità di

cui ai precedenti commi in relazione all'adeguamento o miglioramento sismico degli edifici, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, oltreché finalizzati al raggiungimento di livelli di efficienza energetica ed ambientale superiori ai requisiti minimi previsti dalle norme vigenti.

**Art. C.3.4.4 - Disposizioni particolari per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1.7). Lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE**

1. Tutti gli ambiti del presente articolo sono attuabili, quando richiesto, tramite Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 2.6 dell' Allegato B.
2. Per gli ambiti con progetto unitario convenzionato rilasciato alla data di approvazione del RUE 2013, le localizzazioni delle funzioni d'uso saranno disciplinate nel medesimo progetto ed i parametri urbanistico/edilizi di riferimento e le relative modalità di misura nella presente variante al RUE (articoli da C.3.4.4.1 a C.3.4.4.13).
3. In tali ambiti con opere di urbanizzazione completate e cedute all'Amministrazione comunale, sono ammessi tutti gli interventi edilizi (MO, MS, RRC, NC, RE, CD e D) ai sensi della normativa vigente; è sempre ammesso il completamento dei lotti liberi con le potenzialità edificatorie definite per ciascun lotto nel PdC rilasciato. In alternativa, qualora sia necessario modificare la distribuzione dei diritti edificatori residui, è possibile la presentazione di un PdC convenzionato, nel rispetto delle quantità massime ammesse per l'ambito.
4. Gli interventi edilizi di NC sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze) definite nel PdC. Per i PUC rilasciati di cui al comma 2 la dimensione della Sa ammessa è incrementata del 20% rispetto a quella corrispondente al 30% della SU, ammessa in generale dal RUE. I parcheggi pertinenziali P3 devono essere calcolati in applicazione delle norme del RUE vigente.
5. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state realizzate e prese in carico dal Comune, e fino a tale momento, sono ammessi solo gli interventi di MO, MS, RRC, RE, CD e D. Per l'assegnazione ai lotti liberi di diritti edificatori deve essere rilasciato un nuovo PdC convenzionato.
6. Nel Permesso di Costruire convenzionato o nel progetto unitario convenzionato potranno essere previste ulteriori prescrizioni e cessioni di aree per servizi pubblici rispetto a quanto previsto nei seguenti articoli.

**Art. C.3.4.4.1 - Ambito ASP1.7.1 (via Copernico e via Stradello Romano)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.
2. Sono ammessi gli interventi di cui al comma 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:
  - $U_f \text{ max} = 0,65 \text{ mq/mq}$ ,
  - $SP \text{ min} = 15\% \text{ della SF}$ ,
  - $H \text{ max} = 12,00$  salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori,
3. Prescrizioni particolari:  
relativamente all'attuazione di tale comparto, si richiama l'allegato 10 alle norme del PRG previgente.

**Art. C.3.4.4.2 - Ambito ASP1.7.2 (via Viazza I° Tronco a Formigine Sud / Ubersetto)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.
2. Sono ammessi gli interventi di cui al comma 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:
  - $S_u \text{ max} = 8.868 \text{ mq}$ ,
  - $SP \text{ min} = 15\% \text{ della SF}$ ,
  - $H \text{ max} = 12,00$  salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori,

3. Prescrizioni particolari:
- trasferimento mediante atto pubblico di potenzialità edificatoria e funzioni nelle aree limitrofe e della medesima azienda/proprietà, ricadenti all'interno del Comune di Fiorano Modenese e viceversa;
  - relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere realizzate e cedute le seguenti dotazioni territoriali per le quali è anche possibile prevedere la monetizzazione:
  - parcheggi pubblici;
  - verde pubblico per una quantità non inferiore a 4.485 mq. (da ritrovare nell'area identificata catastalmente al foglio 49 partt. 298 e 303)

**Art. C.3.4.4.3 - Ambito ASP1.7.3 (via Giardini Sud a Formigine Sud / Ubersetto)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 5.4 delle norme di PSC. E' ammesso inoltre l'uso b11.1n (medio piccole superfici di vendita non alimentare con SV minore di 1.500 mq).
2. La tav. 1.7 di RUE individua due sub-comparti in cui sono ammessi gli interventi di cui al comma 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:

|                                        |                       |           |              |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| — <b>2.1 sub-comparto ASP1.7.3.a1:</b> | ST                    | mq        | 7.990        |
|                                        | SU esistente          | mq        | 0            |
|                                        | SU max ampliamento    | mq        | 2.948        |
|                                        | <b>SU max ammessa</b> | <b>mq</b> | <b>2.948</b> |
|                                        | Parcheggi P1 minimi** | p.a.      | 50           |
|                                        | Verde pubblico min    | mq        | 1.350        |

|                                        |                       |           |              |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| — <b>2.1 sub-comparto ASP1.7.3.a2:</b> | ST                    | mq        | 10.764       |
|                                        | SU esistente          | mq        | 3.884        |
|                                        | SU max ampliamento    | mq        | 1.000        |
|                                        | <b>SU max ammessa</b> | <b>mq</b> | <b>4.884</b> |
|                                        | Parcheggi P1 minimi** | p.a.      | 28           |
|                                        | Verde pubblico min    | mq        | 1.628        |

|                                       |                       |           |              |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| — <b>2.2 sub-comparto ASP1.7.3.b:</b> | ST                    | mq        | 15.662       |
|                                       | SU esistente          | mq        | 4.604        |
|                                       | SU max ampliamento    | mq        | 1.600        |
|                                       | <b>SU max ammessa</b> | <b>mq</b> | <b>6.204</b> |
|                                       | Parcheggi P1 minimi** | p.a.      | 12           |
|                                       | Verde pubblico min    | mq        | 2.482        |

- SP min = 15% della SF,
- H max = 12,00 salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.

3. Prescrizioni particolari:
- relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere realizzate e cedute le seguenti dotazioni territoriali minime, per le quali è anche possibile prevedere la monetizzazione:
    - parcheggi pubblici per 90 posti auto, e comunque la dotazione minima per funzione insediata prevista dal RUE\*\*;
    - verde pubblico per una quantità non inferiore a 5.460 mq;
 la dotazione minima di parcheggi e verde pubblici potrà essere assolta proporzionalmente alla Su effettiva di progetto, ferma restando la quantità minima dovuta in base all'effettiva funzione insediata.
  - è ammesso il trasferimento mediante atto pubblico di potenzialità edificatoria e funzioni nelle aree limitrofe e della medesima azienda/proprietà, ricadenti all'interno del Comune di Fiorano Modenese e viceversa.
  - modalità di attuazione:

- in caso di interventi di NC, DR e AM, per singolo sub-comparto intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato; con progetto unitario esteso alla ST complessiva, PUA o strumento equivalente;
- sui fabbricati esistenti gli interventi di cui all'art. C.3.4.3 comma 1.

— scheda "Q" del POC 2017 e relative varianti.

**Art. C.3.4.4.4 - Ambito ASP1.7.4 (via Giardini Nord a Casinalbo in località Bertola)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 2 dell'art. C.3.4.2 e max 30% per l'uso a1, limitatamente alla residenza privata per proprietari ed operatori.
2. Oltre agli interventi di cui al comma 3 dell'art. C.3.4.3:
  - Su max = 2.600 mq oltre alla Su preesistente alla data del 26/11/2009,
  - SP min = 30% della SF,
  - H max = 13,50 m.
3. Prescrizioni particolari:
  - la quota di parcheggio pubblico da reperire nel rispetto dello standard per le nuove costruzioni è da considerarsi assolta con la cessione gratuita della zona P adiacente al perimetro d'ambito e con la realizzazione della pista ciclabile, da localizzare a margine della stessa area al fine di collegare la Via Giardini con l'asilo nido di Casinalbo. Le opere suddette dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione comunale, ad esclusione della pista ciclabile per la quale è anche possibile la monetizzazione in luogo della realizzazione, mediante corresponsione dell'importo così come determinato in sede di rilascio del permesso di costruire.
  - l'area a parcheggio privato adiacente al parcheggio pubblico previsto in cessione potrà essere recintata per ragioni di sicurezza, lasciando libero transito nella parte pubblica antistante;
  - l'area di mq 767 circa identificata catastalmente al foglio 14 mappale 819 (ex mappale 807 parte), inserita nella Variante n.6 al RUE, è inedificabile, priva di capacità edificatoria e non concorre alla determinazione della SU, come da accordo ex art. 18 LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990 approvato con delibera di Giunta 43/2019 e allegato alla Variante n.1 al POC 2017; sulla medesima area è consentita la realizzazione di pensilina fotovoltaica aperta sui lati a copertura dei posti auto acquisiti indipendentemente dalla Sac residua.

**Art. C.3.4.4.5 - Ambito ASP1.7.5 (Via Vanoni a Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi legittimamente in atto di tipo c6 e/o c7;— in caso di cessazione dell'attività sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.

**Art. C.3.4.4.6 - Ambito ASP1.7.6 (Via Sassuolo a Ponte Fossa – Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 3 dell'art. C.3.4.2.
2. Prescrizioni particolari:

relativamente all'attuazione di tale comparto, si richiama l'accordo sottoscritto in data 30/11/2003, Rep. Int. 101593, ed alle norme del PRG previgente, approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27.02.2003.

**Art. C.3.4.4.7 - Ambito ASP1.7.7 (Via Quattro Passi - Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi legittimamente in atto di tipo c6 e/o c7 in caso di cessazione dell'attività sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.

**Art. C.3.4.4.8 - Ambito ASP1.7.8 (Via Quattro Passi - Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi legittimamente in atto di tipo c6 e/o c7; in caso di cessazione dell'attività sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.

**Art. C.3.4.4.9 - Ambito ASP1.7.9 (a Ponte Fossa)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.
2. Sono ammessi gli interventi di cui al comma 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:
  - Su max = 2.503 mq,
  - SP min = 15% della SF,
  - H max = 12,00 salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori,
3. Prescrizioni particolari:  
relativamente all'attuazione di tale comparto, si richiama l'allegato 11bis alle norme del PRG previgente

**Art. C.3.4.4.10 - Ambito ASP1.7.10 (Via Dei Produttori - Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi legittimamente in atto di tipo c6 e/o c7, in caso di cessazione dell'attività sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.

**Art. C.3.4.4.11 - Ambito ASP1.7.11 (Via Maestri del Lavoro – Colombaro)**

1. Sono ammessi gli usi legittimamente in atto di tipo c6 e/o c7, in caso di cessazione dell'attività sono ammessi gli usi di cui al comma 1 dell'art. C.3.4.2.

**Art. C.3.4.4.12 Ambito ASP1.7.12 (Centro Commerciale Quattro Passi)**

1. Sono ammessi gli usi di cui all'ASP1.3, oltre alle funzioni b4, b.14.1 e b.15 limitatamente agli ambulatori oltre 200 mq di SU.

**Art. C.3.4.4.13 Ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli)**

1. SU massima totale = 22.101,36 mq così ripartiti:
  - Sub comparto a: SU max = 4.615,71 mq di cui già realizzati 2.797,10 mq
  - Sub comparto b: SU max = 9.028,34 mq di cui già realizzati 6.712,45 mq
  - Sub comparto c: SU max = 5.357,31 ma (già realizzati)
  - Sub comparto d: SU max = 2.400 mq (da realizzare)
  - Sub comparto e: SU max = 700 mq (realizzati, da ristrutturare)
2. Superficie permeabile in progetto (comprensiva del 15% di 4.003 mq del sub comparto d): 6.561,05 mq
3. Standard di PU1 già assolti, con atto di cessione e presa in carico delle aree e delle opere. Posti auto P3 di pertinenza da reperire agli usi insediati in sede di permesso di costruire, ai sensi del RUE vigente.

**Art. C.3.4.4.14 - Ambito ASP1.7.14 (via dell'Artigianato a Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e comma 8 dell'art. C.3.4.2.
2. Sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 e 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:
  - Su max = 21.612 mq,
  - SP min = 15% della SF,
  - H max = 12,00 salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori; è ammessa H max = 16,50 per interventi di AM e NC, con esclusione della sopraelevazione dei fabbricati esistenti.
3. Prescrizioni particolari:
  - l'area di mq 1.806 circa identificata catastalmente al foglio 49 mappali 516 e 519, inserita nel POC 2017, è priva di capacità edificatoria e non concorre alla determinazione della SU, come da accordo ex art. 18 del 17.11.2017 approvato con delibera di Giunta 138/2017;
  - realizzazione di un tratto di pista ciclabile su via Gatti, per una superficie complessiva di circa 285 mq, di completamento est-ovest della pista ciclabile esistente;

— scheda "P" del POC 2017 e relativo accordo ex art. 18 del 17.11.2017.

**Art. C.3.4.4.15 - Ambito ASP1.7.15 (via Quattro Passi / via Aldo Moro a Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e comma 8 dell'art. C.3.4.2.
2. Sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 e 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:
  - Su max = 15.249 mq,
  - SP min = 15% della SF,
  - H max = 12,00 salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.
3. Prescrizioni particolari:
  - l'area di mq 2.274 circa identificata catastalmente al foglio 41 mappali 231, 232, 234 e foglio 45 mappali 271, 272, 268, 270, inserita nel POC 2017, è priva di capacità edificatoria e non concorre alla determinazione della SU, come da accordo ex art. 18 del 17.11.2017 approvato con delibera di Giunta 138/2017;
  - realizzazione di parcheggi pubblici su via Aldo Moro;
  - scheda "O" del POC 2017 e relativo accordo ex art. 18 del 17.11.2017.

**Art. C.3.4.4.16 - Ambito ASP1.7.16 (via Aldo Moro a Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e comma 8 dell'art. C.3.4.2.
2. Sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 e 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:
  - Su max = Su esistente (alla data di adozione della Variante n.6 al RUE)
  - SP min = 15% della SF o esistente se inferiore,
  - H max = 12,00 salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.
3. Prescrizioni particolari:
  - L'area di mq 193 circa identificata catastalmente al foglio 45 mappale 273 subalterno BBA, inserita nella Variante n.6 al RUE, è inedificabile, priva di capacità edificatoria e non concorre alla determinazione della SU, come da accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 28/03/2019 ed art.11 L.241/1990 approvato con delibera di Giunta 43/2019.

**Art. C.3.4.4.17 - Ambito ASP1.7.17 (via Coppi a Formigine)**

1. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e comma 8 dell'art. C.3.4.2.
2. Sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 e 2 dell'art. C.3.4.3 con le seguenti limitazioni:
  - Su max = 1.170mq
  - SP min = 15% della SF o esistente se inferiore,
  - H max = 12,00 salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.

**CAPO C.3.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE (ANS) E (ASP)**

**Art. C.3.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC:

a) qualora si tratti di aree interne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti e relative aree pertinenziali (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art. C.3.2.2 commi 1 e 2; SP min = 30 % della SF;

b) qualora si tratti di aree esterne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi gli interventi consentiti nel territorio rurale, ai sensi dei successivi Capi C.3.6 e C.3.7, con esclusione dell'articolo C.3.7.10 con riferimento al sub-ambito agricolo nel cui contesto si collocano.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

#### **Art. C.3.5.2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti e relative aree pertinenziali (MO, MS, RS, RRC, nonché RE purché senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D, con SP min = 15 % della SF. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Si applicano inoltre le disposizioni del RUE relative al territorio rurale, e precisamente le disposizioni relative all'ambito agricolo a seconda del contesto in cui ricollocano.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

### **CAPO C.3.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. C.3.6.1 - Articolazione del territorio rurale**

1. Nella Tav. 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei 2 tipi di ambiti definita dal PSC:
  - 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (pur comprensivi di significativi valori storico-pesaggistici ed ambientali) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - 2) l'ambito agricolo periurbano.
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
  - b) le attività di produzione e commercializzazione di prodotti florovivaistici;
  - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
  - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
  - e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

3. Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

#### **Art. C.3.6.2 - Usi previsti e consentiti**

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette e attività connesse (usi d) o comunque coerenti con il territorio rurale (c4) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: f1, f3, f5, f7, f11.
2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.
3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c5 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi C.3.6 e C.3.7). 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.
4. 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.
5. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.
6. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o impianti produttivi ad esse connessi (usi d4, c2 e c4) si rimanda al Capo C.3.7.
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. C.3.6.3 e C.3.6.4.
  - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. C.3.6.5.
  - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. C.3.6.6.
  - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali d'affezione' (uso d5) si applica l'art. C.3.6.7.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) e all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art. C.3.6.9.
  - Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. B.3.5.6;
  - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applica l'art. C.3.6.8;
  - Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. C.3.7.10;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo C.2.1 e in particolare l'art. C.2.1.7.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. C.2.1.9.
  - Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo B.3.4.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. A.4.B.2.5 e A.4.B.2.6.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. C.2.1.16.
  - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applicano gli artt. C.3.7.9 e C.3.6.13.
  - Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. C.3.6.10.

### Art. C.3.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. Sono inoltre ammessi, in applicazione dell'art. 7-ter della L.R. n.20/2000 e smi, gli interventi di ampliamento relativi all'utilizzo degli incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. C.3.2.4 delle presenti Norme (bonus sicurezza, miglioramento energetico e funzionale).

Nelle aree e per i fabbricati individuati nella Tav. 2.1a del PSC come "Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale", ai sensi dell'art. 2.16 delle norme di PSC e dell'art. A-9 della LR 20/2000 sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (MO, MS, RS, RRC). Non sono inoltre applicabili gli incentivi di cui all'art. C.3.2.4.

2. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

| Sigla | Destinazioni d'uso in atto legittimamente                                                                                                                                | Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1)    | <b>Edifici abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui con usi d) o altre funzioni (usi b1, b2, b3, b5, c1, d1)</b> | a1, a2, b2, b3, b4, b10.1, b15, d1, d3, d5, d7, e1, e2, f6<br>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani, fermo restando la necessità di reperire le autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. C.2.1.11 (una autorimessa per alloggio), salvo i casi in cui sia possibile individuarli all'interno della stessa corte nei fabbricati di cui al successivo punto 2. Tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.<br>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.<br>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la superficie totale preesistente (Su + Sa) per 160.<br>Il cambio d'uso da b3 in a1 è ammesso purché la dimensione del nuovo alloggio abbia una Su min. di 150 mq. |
| 2)    | <b>Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3, d5, d6): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.</b>              | c4, d1, d2, d3, d5, d7 e d6.<br>E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui al precedente punto 1). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3)    | <b>Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili</b>                                                                                                | E' ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4)    | <b>Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4),</b>                                                   | E' ammesso esclusivamente:<br>- il mantenimento dell'uso in atto,<br>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse d1, d2, d3, d5, d7, d6.<br>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|    |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>compreso l'eventuale alloggio annesso; b3.</b>                                                                                                                                              | E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso<br>Il cambio d'uso da b3 in a1 è ammesso purché la dimensione del nuovo alloggio abbia una Su min. di 150 mq.                             |
| 5) | <b>Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso</b> | b1, b2, b4, b14.1, e1, e2.<br>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.<br>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso |
| 6) | <b>Edifici di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)</b>                                                                                                           | b4, b10.1, b10.2.                                                                                                                                                                                                                  |
| 7) | <b>Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)</b>                                                                                                                        | f2 (non è ammesso cambio d'uso)                                                                                                                                                                                                    |
| 8) | <b>Serre fisse (uso d4)</b>                                                                                                                                                                    | d4 ( non è ammesso il cambio d'uso)                                                                                                                                                                                                |

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale:
- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio alla data di adozione del RUE non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo C.4.7;
  - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
- Le limitazioni di cui sopra non potranno essere superate neppure attraverso la proposta di Piani di Riconversione e Ammodernamento di Azienda Agricola (PRA).
4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo B.3.3 riguardo all'obbligo di tutela del verde di arredo nelle aree di pertinenza; i commi 4, 5 e 7 dell'art. C.3.6.4 in presenza di corte rurale con edifici soggetti a tutela storico-architettonica individuati dal RUE.
5. Qualora sia richiesto il cambio d'uso (CD) a residenza di un edificio non abitativa posto in vicinanza ad importanti infrastrutture di trasporto (strade di rilievo provinciale o superiore, ferrovie) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, si prescrive un preventivo studio sul clima acustico del sito per verificarne l'idoneità o la necessità di mitigazioni; si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 9.12 dell'Allegato B del RUE.

#### **Art. C.3.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti negli elaborati cartografici del RUE di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo C.3.1.2 per ciascuna categoria di tutela.
- Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

| Tipologia Originaria dell' Edificio.<br>Come definita dalle schede di<br>censimento (§).                    | Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n.<br>di Unità immobiliari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a) Abitazioni coloniche</b>                                                                              | a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b15, b16, e1, e2, d3, d5, d7, f6.<br>E' ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.<br>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la superficie totale preesistente (Su + Sa) per 160.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>b) Edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile (es. tipologia a porta-morta)</b> | a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b15, b16, e1, e2, d1, d3, d5, d7, f6.<br>E' ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, la porta-morta, le caratteristiche delle bucatore originarie, le strutture portanti dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle eventuali tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non di eventuali portici o loggiati. La porta-morta può essere chiusa con portone ligneo o infissi vetrati purché la chiusura sulla facciata principale sia arretrata dal filo della facciata per almeno un terzo della profondità dell'edificio.                                                                     |
| <b>c) Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi</b>                                        | a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b15, b16, e1, e2, d1, d3, d5, d7, f6.<br>E' ammessa la realizzazione di una unità immobiliare per edificio, elevabile a due qualora l'immobile abbia un volume di sagoma superiore a mc. 1.000 (al netto dei portici e loggiati). L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria; deve essere mantenuto leggibile l'impianto spaziale della stalla. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei portici o loggiati.<br>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte. |
| <b>d) Tettoie, caselli, barchesse, bassocomodo, pro-servizi minori quali forni,porcilaie e pollai</b>       | E' ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (vani di servizio, posti auto, ripostigli) e per la                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                             | funzione d1. Le tettoie devono restare vani aperti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Edifici produttivi: opifici, casello/caseifici, essiccatoi, fornaci</b>                                  | b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b14.1, b15, b16, c1, e1, e2, d1, d3, d5, d6, d7, f6<br>E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio per una superficie totale (Su + Sa) non superiore a mq. 150.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| f)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica</b> | a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b13, b15, b16, e1, e2, d7, f6.<br>Per edifici con volume di sagoma fino a 1.500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di due unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della C.Q.; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la superficie totale preesistente (Su + Sa) per 200. |
| g)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici</b>                                        | a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b15, b16, d3, d5, d7, e1, e2, f6.<br>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la superficie complessiva preesistente (Su + Sa) per 200.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| h)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Edifici religiosi</b>                                                                                    | b4, b10.1, b10.2; per i piccoli oratori privati si rimanda all'art. 4.1.4 comma 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Edifici civili quali ad esempio scuole e stazioni ferroviarie</b>                                        | a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b13, b15, b16, e1, e2, d7, f6.<br>Per edifici con volume di sagoma fino a 1.500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di due unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della C.Q.; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la superficie totale preesistente (Su + Sa) per 200. |
| (§) In caso di discordanza tra la tipologia dell'edificio definita dalla scheda e quella reale, sarà possibile sottoporre all'esame dell'ufficio urbanistica specifica relazione tecnica, corredata di analisi critica e documentazione storico-fotografica, atta a ridefinire la tipologia stessa senza che ciò costituisca variante al RUE. |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

2. Nei casi di edifici dei quali una parte è riconosciuta negli elaborati cartografici del RUE (tav. 2) di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, se la parte tutelata ha una dimensione planimetrica pari o superiore al 70% della dimensione dell'intero fabbricato, è consentito, ai fini della messa in sicurezza complessiva dell'edificio, nel rispetto delle altre condizioni definite nel presente articolo, il recupero esteso all'intero fabbricato, con realizzazione nella parte non tutelata di un'unica unità immobiliare aggiuntiva, ad uso abitativo, attraverso permesso di costruire convenzionato. La parte non tutelata deve avere caratteristiche tipologiche tali da consentire il cambio d'uso ammesso

dal presente articolo; è pertanto esclusa l'applicazione del presente comma a manufatti delle tipologie d e h della tabella del comma 1.

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (sono ammessi i materiali del precedente art. C.2.1.7).
4. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche (perimetrate nelle tavole 1 e 2 del RUE) possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un Permesso di Costruire unitario corredato da atto unilaterale di assenso alla trasformazione a firma di tutti i comproprietari, che riguardi l'intera corte e definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza. Il progetto unitario dovrà inoltre individuare gli elementi incongrui da sottoporre a demolizione (D), sia di quelli inseriti nelle unità edilizie che più in generale nella corte (quali ad es. superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura morfologica storicizzata d'insieme).
5. La disposizione di cui al comma 4 non si applica alle corti rurali con presenza di edifici tutelati in cui, alla data di prima approvazione del RUE (07/03/2013), siano già stati autorizzati interventi di recupero e riuso.
6. La perimetrazione delle corti coloniche definita nelle tavole 1 e 2 del RUE può essere oggetto, in sede di permesso di costruire convenzionato per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. C.3.1.2 delle presenti Norme, di una verifica finalizzata alla corretta individuazione del perimetro storico dell'area di pertinenza dei fabbricati (quando tuttora riconoscibile), e/o alla fattibilità di interventi di riordino e ricomposizione, anche per effetto delle esigenze di lieve spostamento dei sedimi di edifici soggetti a RE, nei termini previsti in applicazione delle norme specifiche. In conseguenza di tali valutazioni la convenzione approvata dal Consiglio comunale può prevedere una nuova perimetrazione dell'area della corte colonica, che non costituisce variante al RUE. Tale nuova perimetrazione dovrà in ogni caso delimitare la sola effettiva area di pertinenza della corte colonica, limitando al minimo necessario l'eventuale ampliamento rispetto al perimetro definito dal RUE vigente all'epoca di adozione della Variante 2017.
7. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche, fatto salvo con l'utilizzo di siepe viva e/o fioriere anche fisse. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica non ombreggiante di altezza massima di m. 1,50 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
8. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo C.3.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati, quelle del Capo B.3.3 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza, e quelle di eventuali elementi di arredo di cui agli artt. C.2.1.7 e B.3.6.5.
9. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.
10. Qualora sia richiesto il cambio d'uso (CD) a residenza di un edificio non abitativa posto in vicinanza ad importanti infrastrutture di trasporto (strade di rilievo provinciale o superiore, ferrovie) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, si prescrive un preventivo studio sul clima acustico del sito per verificarne l'idoneità o la necessità di mitigazioni; si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 9.12 dell'Allegato B del RUE.

#### **Art. C.3.6.5 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale**

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

— MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi di ampliamento (AM) una tantum entro la misura del 20% della Su legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi d1, d3, d6 o c4.

#### **Art. C.3.6.6 - Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo C.3.1, negli altri casi sono ammessi ai sensi del RUE:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti, nonché ogni altro intervento per la riduzione degli impatti ambientali;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino: la realizzazione di superfici pavimentate, di volumi, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione. Tali manufatti non devono comportare impermeabilizzazione dei suoli;
  - eventuali altri interventi previsti in PUA o progetti già approvati.
  - nelle aree e per i fabbricati individuati nella Tav. 2.1a del PSC come "Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale", ai sensi dell'art. 2.16 delle norme di PSC e dell'art. A-9 della LR 20/2000 sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (MO, MS, RS, RRC). Non sono applicabili gli incentivi di cui all'art. C.3.2.4.
2. Per l'area destinata ad attrezzature sportive di valore ambientale individuata con la sigla RUR1 e denominata 'Meridiana' sono ammessi, gli interventi di MO, MS, RS e RRC come di seguito specificato:
  - per l'area RUR1.1  $Su_{max} = Su_{preesistente} + 20\%$  aventi destinazione d'uso b14.1;
  - le aree RUR1.2 sono zone private destinate alla formazione del verde d'uso pertinenziale delle funzioni urbane adiacenti. Su dette zone sono ammessi interventi di sistemazione del verde e di messa a dimora di alberi di alto fusto. Sono inoltre ammesse opere di modifica dello stato dei suoli con la modifica morfologica dei terreni. Sono proibite impermeabilizzazioni delle superfici del terreno.
3. Per l'area destinata ad attrezzature private, sociali e sportive scoperte individuata con la sigla RUR2 e denominata 'Zona per Superfici all' Aperto' oltretutto gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi tramite la Programmazione del POC e da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato:
  - per l'area RUR2.1 è ammessa esclusivamente la realizzazione di parcheggi pubblici a raso dotati di opportune alberature;
  - per l'area RUR2.2 sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di impianti sportivi a 'raso'. Tali interventi sono programmati nel POC. Non è ammessa alcuna capacità edificatoria.
4. Per l'area attrezzata per maneggio individuata con la sigla RUR3 e denominata 'Centro Ippico di Magreta' sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE:
  - interventi di cui al comma 1 con  $Su_{max} = Su_{preesistente}$  alla data di adozione del pre-vigente PRG (14/06/1996)
  - usi ammessi. Per un massimo del 20% della Su preesistente: a.1 limitatamente ad alloggio di proprietà o custodia e relativi servizi, b1 esclusivamente per prodotti attinenti le attività equestri, b2 e b3; per un minimo dell' 80% della Su preesistente: b14.1
5. Per l'ambito con funzioni integrate residenza/golf individuato con la sigla RUR4 e denominato 'Golf Frazione di Colombaro' è ammesso un complesso turistico - ricreativo - sportivo , nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nei progetti già approvati. Dopo la scadenza della convenzione urbanistica, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese

in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PUA. Modifiche alla disciplina dell'ambito possono essere introdotte previa approvazione di Variante al POC o strumento urbanistico equivalente.

6. Per l'area destinata ad attrezzature sportive e turistico ricreative individuata con la sigla RUR5 e denominata 'Cà del Rio' sono ammessi gli interventi e gli usi di cui al comma 1. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento (AM) una tantum entro la misura del 20% della Su legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Art. C.3.6.7 - Attrezzature sportive e ricreative private; allevamenti di animali d'affezione e custodia di animali (d5)**

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza, interne alle corti coloniche, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private scoperte e di piccola dimensione di cui all'art. A.2.1.5 lettera e) (quali piscine, campi da bocce, campi da tennis e simili), di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici. Per ciascuna corte colonica tutte le suddette attrezzature sono ammesse nei limiti di un unico manufatto per tipologia e tramite progetto unitario a firma di tutti i soggetti proprietari della corte colonica.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti, nelle relative aree di pertinenza (anche esterne alla corte colonica) è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali in legno, per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali d'affezione' (uso d5) per una Sq massima complessiva per ciascuna corte colonica di 70 mq, nonché recinti per animali, gabbie e simili. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto d'obbligo che assicuri la demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/00.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Per l'area attrezzata per struttura di ricovero cani e gatti individuata con la sigla RUR.A è ammessa esclusivamente la realizzazione di "struttura per ricovero cani-gatti" comunale/intercomunale, nel rispetto delle normative regionali e statali vigenti in materia (Legge n. 281 del 14.08.1991 e L.R. n.27 del 07.04.2000). Sono ammessi interventi edilizi diretti sulle strutture esistenti (MO, MS, RE e D); sono inoltre ammessi interventi di AM, non comportanti procedure espropriative, nel rispetto dei limiti definiti dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del progetto di opera pubblica, se finalizzati all'ammodernamento ed adeguamento delle strutture esistenti. A corredo del progetto dovrà essere presentata una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico della struttura di ricovero che verifichi il rispetto dei limiti di rumorosità, sia assoluti che differenziali, ai confini dell'area di pertinenza e nei pressi dei ricettori più vicini; la collocazione della struttura dovrà essere effettuata prevedendo spazi utili all'inserimento di opere di mitigazione acustica che potrebbero rendersi necessarie.
5. E' fatto l'obbligo di un adeguato trattamento delle acque reflue derivanti dai lavaggi delle strutture e delle deiezioni degli animali ospitati, nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

#### **Art. C.3.6.8 - Impianti di produzione energia (c4) (FER)**

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, la realizzazione di impianti per l'uso c4, limitatamente alle Fonti Energetiche Rinnovabili, è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, nonché applicando le disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna (Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n. 28/2010, Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n. 51/2011, DGR 1495/2011, DGR 1496 del 24/10/2011, DGR n. 362 del 26/03/2012) relativamente alle zone idonee e non idonee all'installazione.

2. Relativamente allo sfruttamento geotermico delle falde idriche, anche per piccole utilizzazioni locali, si applicano le disposizioni del D.Lgs n. 22 11/02/2010 e l'art. 12.A punto 2.7 del PTCP2009.
3. Per gli impianti a biomassa e biogas si prescrive: il requisito sulla produzione da filiera corta (max 70 Km) al fine di limitare gli impatti indiretti e – per la biomassa agricola - la valutazione rispetto agli impatti ed al contesto in cui questi impianti sono inseriti.  
La localizzazione e/o il rilascio dei titoli abilitativi dovrà tenere conto delle specificità delle biomasse impiegate e della relativa potenzialità impiantistica in riferimento ai criteri CRIAER approvati dalla Regione Emilia Romagna con Determinazione n. 4606 del 04/06/99, da applicarsi per le attività soggette ad autorizzazione e che possono dare origine a 'gas odorosi', prevedendo la loro collocazione ad una distanza non inferiore a 500 m dagli insediamenti abitativi più vicini.
4. Tali impianti sono realizzabili previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni da assumere da parte del soggetto esercente l'impianto in materia di mitigazione dell'impatto paesaggistico attraverso opportuno impianto vegetazionale, nonché gli impegni alla demolizione, bonifica del sito e ripristino dello stato dei luoghi prima dell'intervento, in caso di dismissione e corretto smaltimento degli impianti a fine vita. Tali impegni dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria. Ai fini delle opere di mitigazione si applicano le Linee-Guida di cui al comma 1.

**Art. C.3.6.9 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l'ambiente (f4)**

1. In relazione all'uso f6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di MO, MS, RE e D, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti, eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche nonché ogni altra opera pubblica o di pubblica utilità configurabile come AM o NC che non comporti procedure espropriative. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. C.3.6.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.
2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art. C.3.1.2;
  - b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo C.3.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

**Art. C.3.6.11 - Aree per attività estrattive**

1. Nelle aree individuate con la sigla RUR.C come specificamente destinate ad aree per attività estrattive sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali, destinazioni d'uso e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PAE – Piano delle Attività Estrattive.

2. Coerentemente con le previsioni del Piano particolareggiato del Polo 5.1 vigente e nei limiti di validità dello stesso, negli edifici individuati come segue sono ammessi i seguenti usi:
  - con il n.1 nel piano particolareggiato del Polo 5.1 (tavola 2.2) sono ammesse le destinazioni d'uso di servizio degli impianti nel rispetto dell'art.11 delle N.T.A., dello stesso strumento attuativo;
  - edifici con il n.2 nel piano particolareggiato del Polo 5.1 (tavola 2.2) sono ammesse, oltre alla conversione della abitazione rurale in abitazione civile (i fabbricati con destinazione residenziale dovranno essere considerati a tutti gli effetti come ricettori sensibili ai fini del monitoraggio ambientale sia delle attività di escavazione che di lavorazione inerti - impianti di frantumazione e di produzione conglomerato cementizio - presenti nel Polo), le destinazioni d'uso di servizio agli impianti nel rispetto dell' art.11 delle N.T.A. dello strumento attuativo;
3. Qualsiasi intervento è assoggettato a quanto stabilito dal PAE e dai suoi strumenti attuativi (Piani Particolareggiati Polo 5.1 e Polo 6) , nonché alle prescrizioni derivanti dalla presenza all'interno del Polo Estrattivo 5.1 di zone ed elementi di interesse archeologico sottoposte a quanto dettato al titolo II delle norme di PSC.
4. Il recupero degli edifici ricadenti all'interno del Polo 5 a destinazioni extra agricole coerenti con gli usi di cui all'art. C.3.6.2, in particolare se trattasi di riconversioni ad uso residenziale e se posti in prossimità degli impianti di lavorazione o di strade con importante traffico indotto, è condizionato alla preventiva verifica delle condizioni di compatibilità ambientale a contorno.
5. E' consentita la realizzazione di impianti di trasformazione, lavorazione e impianti produttivi in connessione diretta alla trasformazione dei materiali estratti nel rispetto delle condizioni e delle limitazioni stabilite dal PAE e dai suoi strumenti attuativi.

#### **Art. C.3.6.12 - Aree di sedime di allevamenti dismessi**

1. Nelle aree di sedime di allevamenti dismessi (usi d2 e d8) individuate con la sigla RUR.B sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE, fatte salve le disposizioni del PAE – Piano Attività Estrattive:
  - per gli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale tutelati dal RUE si applicano le disposizioni di cui all'art. C.3.6.4 (Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati) del presente regolamento;
  - per gli immobili, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, si applicano le disposizioni di cui all'art. C.3.6.3 (Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici non tutelati) del presente regolamento.Si applicano inoltre le disposizioni di cui al capo C.3.7 (Territorio Rurale - Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche).
2. Ogni altro intervento in tali aree, attraverso strumenti compensativi e perequativi, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC e all'art. 76 del PTCP.

#### **Art. C.3.6.13 – Prescrizioni particolari per il territorio rurale**

1. Per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento, dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura in conformità a quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato; nel caso questo non fosse possibile è fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al Dlgs n. 152/2006 e della normativa regionale vigente; gli scarichi domestici (e assimilabili) non recapitanti in pubblica fognatura devono essere sottoposti ad un trattamento appropriato da individuarsi tra le seguenti tipologie:
  - Degrassatore, fossa Imhoff
  - Fitodepurazione;Su tutto il territorio comunale, per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, per lo smaltimento delle acque nere non è comunque ammessa la subirrigazione o l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta.

2. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, eventuali opere idrauliche e/o infrastrutturali (paratoie, bocche di presa, ponti, ecc.) dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica; tali interventi dovranno comunque integrarsi per foggia, materiali e colori, con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante. Tutti i nuovi attraversamenti dovranno essere conformi a quanto previsto dalla competente Autorità Idraulica.
3. La realizzazione di infrastrutture interratoe o in trincea (ad es., trincee drenanti, sottopassi, gallerie) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale; in particolare dovranno essere valutati, anche quantitativamente, gli effetti delle opere di ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione;
4. Su tutto il territorio comunale sono vietate le attività di:
  - stoccaggio sul suolo, anche provvisorio, di fertilizzanti, come definiti all'art. 1 del D. Lgs. 217/2006 e s.m.i., nonché di rifiuti tossico-nocivi;
  - lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta, secondo le norme di cui alla L.R. 4/2007 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori. È fatta eccezione per l'accumulo a piè di campo prima della distribuzione di ammendanti (letame ecc.) e fanghi palabili nel rispetto delle vigenti normative.

### **CAPO C.3.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE**

#### **Art. C.3.7.1 - Definizioni preliminari**

1. **Unità fondiaria agricola**  
Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e succ. mod.  
L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.  
L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.  
L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, DR, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Riconversione e di Ammodernamento di azienda Agricola (PRA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

Non costituiscono "unità fondiaria agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.

2. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)  
Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. Superficie agricola utilizzata (SAU)  
Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale o alla ortofoto.
4. *PRA - Piano di Riconversione e Ammodernamento di azienda Agricola*, di cui all'art. 2.7 dell'Allegato B, comprende quel complesso di interventi tecnici, edilizi ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientale sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività programmata dall'azienda e deve essere formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Emilia-Romagna - Misura 121 - Azione 1 – Ammodernamento imprese agricole" (Reg. C.E. 1698/2005).
5. Imprenditore agricolo (IA)  
Si considera IA colui che esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile e sue successive modifiche (D.Lgs 228 del 18 maggio 2001).
6. Imprenditore agricolo professionale (IAP)  
Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 e s.m.i., il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
7. Centro aziendale agricolo  
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

#### **Art. C.3.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati 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, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d3, d4 e d8 sono riferite, ciascuna, 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.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 04/03/1981 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità

agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale d'obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 04/03/1981 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - p) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 04/03/1981 in termini di terreni ed edifici;
  - q) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
  - r) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
6. Prioritariamente è da perseguire il recupero e riutilizzo dei fabbricati esistenti nell'unità agricola; solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei a soddisfare le sopravvenute esigenze dell'azienda conduttrice del fondo è possibile la realizzazione di nuovi fabbricati, fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al PSC.
7. I permessi di costruire rilasciati nel territorio rurale sono in ogni caso assoggettati a convenzione registrata e trascritta per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.19 del DPR 380 del 06.06.2001 e s.m.i.
8. Alle costruzioni edilizie in ambito rurale si applicano le distanze di cui al Capo A.4.B.1 del Regolamento Edilizio, fatte salve disposizioni diverse riportate negli articoli successivi.
9. Nelle aree e per i fabbricati individuati nella Tav. 2.1a del PSC come "Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale", ai sensi dell'art. 2.16 delle norme di PSC e dell'art. A-9 della LR 20/2000 sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (MO, MS, RS, RRC). Non sono inoltre applicabili gli incentivi di cui all'art. C.3.2.4.

#### **Art. C.3.7.3 - Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

#### **Art. C.3.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni**

1. Condizioni per il permesso di costruire:

La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, DR, NC per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo (IA) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228 In caso di impresa in forma societaria, almeno uno dei soci che esercitano mansioni tecnico-gestionali deve rispondere alla definizione di Imprenditore Agricolo (IA); in caso di società di capitale o di cooperativa almeno un amministratore deve rispondere alla definizione di Imprenditore Agricolo a titolo principale (IAP). Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2 C.3.7.2, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla

- documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.
2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'azienda agricola sprovvista di edificio abitativo in quanto alienato precedentemente, anche a seguito di frazionamento o di riconversione ad usi diversi dall'abitativo, non è ammessa.
  3. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto
  4. Parametri edilizi.  
Per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM valgono i seguenti parametri:
    - Su max = 160 mq + Sa max = 50% della Su.
    - NP max = 2.La Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:
    - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
    - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno.
  5. La SU può essere distribuita in due alloggi, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SU in due edifici solo nel caso che si tratti di edifici preesistenti abitativi o che vengano recuperati ad uso abitativo, nonché nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo tutelato nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SU abitativa consentita.
  6. Tramite l'approvazione di PRA è dimostrata l'impossibilità di soddisfare le nuove esigenze abitative connesse all'attività dell'azienda tramite riuso del patrimonio edilizio esistente (vedi comma 6 art. C.3.7.2), fermo restando l'esclusione dei casi di cui al precedente comma 2, è ammesso il superamento della Su max. di cui al comma 4.

#### **Art. C.3.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio**

1. Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10ha
2. Sono soggetti ammessi alla realizzazione di detti interventi gli Imprenditori Agricoli a titolo principale (IAP).
3. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM:
  - Su edificabile in rapporto alla superficie aziendale = 80 mq/ha per gli ettari fino al 10° + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
  - Su massima edificabile: = 2.000 mq negli ambiti ad alta vocazione produttiva; = 1.000 mq negli altri ambiti;
  - H max = m. 7,00 (salvo manufatti tecnologici quali i silos).
4. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto.  
Tramite l'approvazione di PRA è possibile:
  - Realizzare interventi in aziende con SF compresa tra 5 e 10 ha;
  - superare la Su edificabile in rapporto alla superficie fondiaria;
  - superare la Su massima.
5. E' concessa la possibilità, a soggetti diversi da quelli di cui al comma 2, di realizzare una tantum, tramite intervento edilizio diretto, un manufatto di servizio a uso ricovero attrezzi entro i seguenti limiti:
  - SF min = 5.000 mq
  - Su max = 20 mq,
  - H max = m. 3,00
  - con una sola porta e privo di aperture finestrate
  - senza impianto idrico all'interno.
6. Detti interventi, a servizio delle funzioni principali, devono essere realizzati all'interno del perimetro delle corti coloniche individuate in cartografia; devono inoltre essere costituiti da manufatti rimovibili in legno prive di fondazioni e non possono essere convertiti ad altri usi.

#### **Art. C.3.7.6 - Interventi per uso d2 (allevamenti zootecnici)**

1. Per l'uso d2 sono ammessi per intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli

immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi di realizzazione di manufatti (es. lagoni), necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili<sup>36</sup>. Gli interventi di ristrutturazione o di riconversione, finalizzati a garantire o migliorare il benessere degli animali o a diminuire l'impatto ambientale dell'attività, dovranno tendere anche a perseguire l'obiettivo del mantenimento del "carico dell'azoto netto al campo" dell'allevamento oggetto di trasformazione; per detti interventi deve essere dimostrata la reale disponibilità di terreni su cui spandere i reflui di allevamento.

2. Per gli allevamenti zootecnici preesistenti (d2), previa approvazione di un PRA e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), possono essere ammessi anche interventi NC e AM con incremento massimo pari al 50% della Su e della Sa, legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, fino al soddisfacimento di norme settoriali in riferimento alle normative sul benessere degli animali (L.R. 5/2005 e s.m.i.) ma non finalizzati (limitatamente al settore suinicolo) all'incremento dei capi allevabili.
3. Ai fini delle valutazioni sugli impatti ambientali e delle relative mitigazioni dovranno essere presi a riferimento le Migliori Tecniche Disponibili (MTD) di cui alle Linee Guida IPPC 6.6 – Allevamenti, per tutte le tipologie di allevamento intensivo, aziendale, interaziendale, anche se non soggetto a specifico regime autorizzativo ambientale (Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) o Autorizzazione Unica Ambientale (AUA)).
4. Non sono in alcun modo ammessi sul territorio comunale allevamenti di animali da pelliccia.
5. Gli interventi che non rientrano in tali limiti o la realizzazione di nuovi allevamenti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico, fermo restando l'obbligo delle procedure di valutazione ambientale richieste in base alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti (di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. L.R. n. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012 e, nei casi previsti, dell'acquisizione di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) o Autorizzazione Unica Ambientale (AUA)).

**Art. C.3.7.7. - Interventi per uso d3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. Fermo restando che le attività di cui all'uso d3 possono essere svolte anche negli edifici ad uso d1, in relazione all'uso d3 sono ammessi per intervento diretto esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione (DR), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.  
Sono soggetti ammessi alla realizzazione di interventi per uso d3 gli Imprenditori Agricoli (IA).
2. E' fatto l'obbligo di collettamento alla pubblica fognatura se tecnicamente possibile, ovvero di trattamento delle acque reflue prodotte dalle lavorazioni, dai lavaggi degli impianti, etc. secondo quanto previsto dalla D,Lgs. 152/06 e s.m.i.
3. Interventi NC e AM possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

---

<sup>36</sup> L'IFOAM, la Federazione Internazionale dei Movimenti per l'Agricoltura Biologica (International Federation of Organic Agriculture Movements), così definisce l'agricoltura biologica: "Tutti i sistemi agricoli che promuovono la produzione di alimenti e fibre in modo sano socialmente, economicamente e dal punto di vista ambientale. Questi sistemi hanno come base della capacità produttiva la fertilità intrinseca del suolo e, nel rispetto della natura delle piante degli animali e del paesaggio, ottimizzano tutti questi fattori interdipendenti. L'agricoltura biologica riduce drasticamente l'impiego di input esterni attraverso l'esclusione di fertilizzanti, pesticidi e medicinali chimici di sintesi. Al contrario, utilizza la forza delle leggi naturali per aumentare le rese e la resistenza alle malattie".

**Art. C.3.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse**

1. Modalità di attuazione:
  - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.La realizzazione di detti interventi è ammessa a qualunque soggetto.
2. Parametri edilizi:
  - SF minima dell'unità agricola: 3 ha;
  - UF max = 0,10 mq/mq;
  - Su massima = 1.000 mq
  - H max = 5,00 m. (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza)
3. Tramite l'approvazione di PRA, solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, è possibile superare la Su massima.

**Art. C.3.7.9 - Interventi per uso c2 (impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici) e d6 (servizi di giardinaggio, servizi di per commessa o noleggio di macchine agricole e per movimento terra)**

1. Per l'uso c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici) e l'uso d6; attività di giardinaggio e d'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e DR possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.  
La realizzazione di detti interventi è ammessa a qualunque soggetto; per gli interventi relativi a depositi di macchine agricole operanti in conto terzi dovrà tuttavia essere dimostrato che il richiedente sia iscritto, alla data di inoltro della pratica edilizia, alla Camera di Commercio quale "contoterzista per prestazioni agricole" e/o all'UMA.
2. E' fatto l'obbligo di collettamento alla pubblica fognatura se tecnicamente possibile, ovvero di trattamento delle acque reflue prodotte dalle lavorazioni, dai lavaggi degli impianti, etc. secondo quanto previsto dalla D,Lgs. 152/06 e s.m.i.

**Art. C.3.7.10 - Prescrizioni particolari per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e di fertilizzanti azotati. (Spandimento di fanghi o liquami)**

1. Tutti gli allevamenti che producono effluenti zootecnici (sia liquidi che palabili) dovranno essere dotati di idonee strutture di stoccaggio, con capacità rapportata al numero di capi in stabulazione. Per il corretto dimensionamento delle strutture di stoccaggio, la scelta della tipologia dei manufatti e le modalità costruttive da osservare negli interventi edilizi, si rimanda alle specifiche normative di settore (art. 8 della L.R. n. 4/2007, il Regolamento regionale n.1/2011 approvato con Del. G.R. n.1494 del 24/10/2011 e tutti gli altri provvedimenti successivi e conseguenti in vigore) nel rispetto della cartografia provinciale vigente e delle relative norme (art. 2.20 del PSC e PTCP) individuante le zone vulnerabili ai nitrati e/o ad esse assimilate.  
Si richiama inoltre la "Carta delle aree idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e dei fanghi di depurazione" e le relative NTA, approvate dall'Amministrazione Provinciale con D.C.P. n. 40 del 12/03/2008, che costituiscono il riferimento per lo svolgimento delle funzioni amministrative connesse proprio alla disciplina dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e dei fanghi di depurazione.
2. L'accumulo temporaneo ai fini dell'utilizzazione agronomica è ammesso soltanto per i letami e secondo modalità, limitazioni e divieti di cui alle disposizioni normative vigenti, al Regolamento regionale sopra richiamato e nel rispetto delle disposizioni di tutela stabilite dal PSC.

3. Lo stoccaggio dei letami, dei liquami e di altri fertilizzanti ottenuti da biomasse non è ammesso :
- entro 10 m dalla sponda dei corsi d'acqua superficiali, dei laghi e bacini,
  - nella fascia fluviale A del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Po e recepita nel PTCP, salvo preesistenze,
  - nella zona di rispetto assoluta delle captazioni e derivazioni delle acque destinate al consumo umano, e deve avvenire nel rispetto delle limitazioni e tutele stabilite dal PSC con riferimento, in particolare, ai corpi idrici superficiali e sotterranei ed all'acquifero sotterraneo.
4. I manufatti di contenimento dei letami, dei liquami e dei fertilizzanti di cui sopra dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto del regolamento regionale sopra richiamato ed in particolare avere i seguenti requisiti:
- a) tutti i contenitori per lo stoccaggio dovranno essere progettati e realizzati a regola d'arte con tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare il suo buon funzionamento nel tempo e nel rispetto di tutte le norme vigenti,
  - b) il pavimento della concimaia (platea per materiali palabili) dovrà essere realizzato in materiale impermeabile o comunque tale da impedire la permeazione dei percolati per almeno 10 anni, con fondazioni, caldana e superficie lisciata, ed avere una portanza sufficiente a reggere, senza cedimenti o lesioni, il peso del materiale accumulato e dei mezzi utilizzati per la movimentazione,
  - c) la platea per materiali palabili dovrà essere realizzata al di sopra del piano di campagna o comunque con accorgimenti idonei ad evitare allagamenti e dilavamento del materiale stoccato,
  - d) la platea per materiali palabili dovrà essere munita di cordolo perimetrale avente altezza minima di m 0,10 ed altezza massima di m. 0,25, con apposita rampa di accesso, tale da garantire l'ingresso delle macchine operatrici,
  - e) il fondo e le pareti dei contenitori per lo stoccaggio di liquami, costruiti in materiale naturale o artificiale, dovranno mantenere nel tempo spessore e caratteristiche tali da impedire la permeazione del liquame per almeno 10 anni o dispersioni degli effluenti stessi all'esterno,
  - f) il fondo di suddetti contenitori dovrà trovarsi al di sopra del tetto del corpo acquifero in condizioni tale evitare il rischio di inquinamento dello stesso,
  - g) nel caso dei contenitori in terra (lagoni) il fondo dovrà essere impermeabilizzato con modalità adeguate (vedi regolamento regionale) in funzione del grado di permeabilità del terreno sottostante; dovrà essere realizzato intorno al piede esterno dell'argine un fosso di guardia perimetrale avente profondità minima di 0,50 m isolato idraulicamente dalla normale rete scolante; sia che siano interrati o seminterrati dovranno essere recintati lungo tutto il perimetro,
  - h) i contenitori di liquami se previsti a cielo aperto dovranno garantire le seguenti distanze, derogabili solo in caso di allevamenti esistenti e dimostrata l'impossibilità al rispetto:
    - > 300 m dal limite del territorio urbanizzato
    - > 50 m dagli edifici residenziali facenti parte del nucleo aziendale
    - > 20 da edifici non abitativi
    - > 20 m dai confini di proprietà,
  - i) si dovrà prevedere la creazione di una cortina verde di protezione ambientale e paesaggistica lungo il perimetro dei lagoni, realizzata con siepi ed essenze autoctone, poste a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine.
- Il rispetto dei requisiti costruttivi, con riguardo all'impermeabilità e durabilità delle strutture, indicati ai precedenti punti a, b, e, g, dovrà essere accertato in sede di rilascio del certificato di agibilità o usabilità dell'opera, sulla base di un'apposita relazione tecnica sul manufatto e da una relazione di collaudo finale, a firma del direttore dei lavori, comprovante la conformità dell'opera eseguita.
5. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica o di fanghi o di fertilizzanti azotati, nel rispetto delle disposizioni di tutela stabilite dal PSC, deve comunque rispettare le seguenti distanze minime:
- m. 50 dagli edifici ad uso abitativo e/o produttivi di terzi, se utilizzati, in ambito agricolo;

- al di fuori della fascia di rispetto delle captazioni e derivazioni delle acque destinate al consumo umano;
- m. 100 dal perimetro del territorio urbanizzato
- m.10 dalle sponde di corsi d'acqua superficiali e dalle strade.

E' vietato lo spandimento nella fascia fluviale A del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Po, recepita nel PTCP.

Al di fuori delle fasce sopra definite, al fine di contenere i rilasci di azoto dal suolo alle acque e le emissioni in atmosfera, è possibile praticare lo spandimento alle distanze di seguito stabilite in funzione della metodica adottata:

- da 100 m a 300 m dal perimetro del territorio urbanizzato: distribuzione superficiale a bassa pressione con interrimento entro le 24 ore o iniezione diretta al suolo,
  - oltre i 300 m dal perimetro del territorio urbanizzato: distribuzione radente in bande su colture erbacee in copertura o distribuzione radente il suolo su colture prative con leggera scarificazione o distribuzione ad alta pressione.
6. Le aziende senza allevamento e che non impiegano effluenti zootecnici devono utilizzare i fertilizzanti azotati rispettando le limitazioni di cui alle disposizioni regionali richiamate al comma 1.

**ALLEGATO 1 ALLE NORME DELLA 4A VARIANTE AL RUE****CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER I QUALI È AMMESSO L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ATTRAVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (VEDI TAV. 2 DELLA 4A VARIANTE AL RUE)****LEGENDA DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

*Interventi di Ristrutturazione Edilizia che non prevedono la integrale demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione*

- 4A. Interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici
- 4B. Interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che possono comportare la demolizione e ricostruzione di parti degli edifici, e modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici

*Interventi di Ristrutturazione Edilizia che possono prevedere la integrale demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione*

- 4C. Interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici, con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, con mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio esistente.
- 4D. Interventi che possono consistere nella demolizione e ricostruzione, e nel ripristino di edifici, eventualmente crollati o demoliti (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), attraverso interventi di modifica della sagoma (senza incremento di volume) ed eventuale spostamento del sedime.

| N.ro Class. VAR4 | Localizzazione                         | Individuazione Tav. 2 RUE | Prescrizioni                                                                           | Modalità intervento |  |
|------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|
| 1                | Colombarone di Magreta – via Pederzona | Foglio 2 Scheda 2.05      | Demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale              | 4D                  |  |
| 2                | Colombarone, via Marzaglia             | Foglio 4 Scheda 4.10      | L'edificio recente non è classificato                                                  | 4D                  |  |
| 3                |                                        |                           | Mantenimento paramento murario esterno – La torre dovrà essere recuperata mediante RRC | 4B                  |  |
| 4                |                                        |                           | Spostamento del sedime entro la corte rurale                                           | 4D                  |  |
|                  | Magreta via Cantone                    | Foglio 4 Scheda 4.12      | Progetto unitario, con possibilità di ridefinizione del perimetro della corte          |                     |  |
| 5                |                                        |                           | Spostamento del sedime entro la corte rurale                                           | 4D                  |  |
| 6                |                                        |                           |                                                                                        | 4D                  |  |
| 7                |                                        |                           |                                                                                        | 4D                  |  |

|     |                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                       |    |  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
| 8   | Magreta via Marzaglia                                                       | Foglio 9<br>Scheda 4.08                  | PdC convenzionato solo nella parte oggetto di richiesta ad esclusione della particella. 90/6, con progetto relativo alla sistemazione dell'intera corte (con possibilità di ridefinizione del perimetro della corte). | 4D |  |
| 9   | Magreta, via Poggi                                                          | Foglio 10<br>scheda 4.29                 | Possibilità di demolizione e ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale                                                                                                                              | 4D |  |
| 10  | Magreta, via Poggi                                                          | Foglio 10<br>scheda 4.29                 | Possibilità di demolizione e ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale                                                                                                                              | 4D |  |
| 11a | Magreta, via Colombarone                                                    | Foglio 19<br>Scheda 4.37                 | Parte est del complesso, di proprietà del richiedente, adiacente la torre: Conservazione facciata su fronte strada. La torre dovrà essere recuperata mediante RRC                                                     | 4B |  |
| 11b |                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                       | 4D |  |
|     |                                                                             |                                          | La porzione nord del fabbricato non essendo stata oggetto di richiesta rimane a RRC                                                                                                                                   |    |  |
| 12  | via Tampellini; via Gazzotti;                                               | Foglio 20<br>Schede 4.59<br>E 4.60       |                                                                                                                                                                                                                       | 4B |  |
| 13  |                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                       | 4D |  |
| 14  |                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                       | 4B |  |
| 15a | Magreta, via Tampellini                                                     | Foglio 21<br>Scheda 4.62                 | Riproposizione dell'assetto tipologico                                                                                                                                                                                | 4C |  |
| 15b |                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                       | 4D |  |
| 16  | Società agricola S. Anna<br>(leg. rapp Luppi G.)<br>Magreta, via Tampellini | Foglio 22<br>Scheda 4.66                 |                                                                                                                                                                                                                       | 4A |  |
| 17  |                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                       | 4C |  |
| 18  |                                                                             |                                          | Spostamento del sedime al di fuori della fascia di rispetto.                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 19  |                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                       | 4D |  |
| 20  | Magreta via Gazzuoli                                                        | Foglio 25<br>Scheda 4.56                 | Spostamento sedime entro il nuovo perimetro                                                                                                                                                                           | 4D |  |
| 21  | Magreta via Viazza                                                          | Foglio 25<br>Scheda 4.61                 | Mantenimento del sedime                                                                                                                                                                                               | 4C |  |
| 22  | Magreta via Bassa                                                           | Foglio 2<br>Scheda 4.7                   | Riproposizione elementi tipologico-architettonici di interesse testimoniale (arcate interne, aperture a "gelosia")                                                                                                    | 4D |  |
| 23  | Tabina via Don Franchini                                                    | Foglio 35<br>Scheda 4.73<br>Ambito AUC.5 | Spostamento sedime rispetto alla strada di accesso – Riproposizione elementi di interesse architettonico/tipologico                                                                                                   | 4D |  |
| 24  | Corlo, via Corletto                                                         | Foglio 36<br>Scheda 4.80                 | Spostamento sedime fuori fascia rispetto; mantenimento sagoma e impianto tipologico.<br>Progetto unitario della corte                                                                                                 | 4D |  |
| 25  | Corlo, strada Cavezzo                                                       | Foglio 37<br>Scheda 7.03                 | Spostamento sedime fuori fascia di rispetto; mantenimento sagoma e impianto tipologico                                                                                                                                | 4D |  |

|     |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          |    |  |
|-----|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
| 26  | Mussini A.                       | Foglio 37<br>Scheda 8.02        |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 27a | Corlo, via<br>Sant'Ambrogio      |                                 |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 27b |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 28  | via S.Ambrogio                   | Foglio 37<br>Scheda 8.03        |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 29  |                                  |                                 | Progetto unitario della corte                                                                                                                                            | 4D |  |
| 30  |                                  |                                 | Progetto unitario corte                                                                                                                                                  | 4D |  |
| 31  | Casinalbo                        | Foglio 38<br>Scheda 8.05        | Ammessa la RE limitata ad interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, e conservazione dell'assetto tipologico e architettonico | 4A |  |
| 32  | Casinalbo, via<br>Turchetto      | Foglio 41<br>Scheda 8.17        | Mantenimento sedime e sagoma; rispetto tipologia                                                                                                                         | 4C |  |
|     | Magreta, via del<br>Casone       | Foglio 45<br>Scheda 7.08        | Possibilità di ampliamento perimetro della corte rurale                                                                                                                  |    |  |
| 33  |                                  |                                 | Parte principale, ovest: rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio e del complesso                                                                                 | 4C |  |
|     |                                  |                                 | Parte est: mantenimento sedime e sagoma; rispetto tipologia                                                                                                              |    |  |
| 34  |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 35  | Corlo, via Casali                | Foglio 47<br>Scheda 8.99        |                                                                                                                                                                          | 4C |  |
| 36  |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4C |  |
| 37  |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4C |  |
| 38  | Casinalbo, via<br>Giardini nord  | Foglio 49<br>Scheda 8.84<br>Bis |                                                                                                                                                                          | 4A |  |
| 39  | Casinalbo, via<br>Bassa Paolucci | Foglio 50<br>Scheda 8.78<br>Bis |                                                                                                                                                                          | 4C |  |
| 40  | Casinabo, via Erri<br>Billo      | Foglio 50<br>Scheda 8.84        | Spostamento del sedime per allontanamento dal fabbricato adiacente; riproposizione dell'assetto tipologico                                                               | 4D |  |
| 41  | Casinalbo, via<br>Turchetto      | Foglio 52<br>Scheda 9.06        | RE con demolizione e ricostruzione senza spostamento del sedime                                                                                                          | 4C |  |
|     | Magreta, via<br>Fontana nord     | Foglio 55<br>Scheda 7.37        | Progetto unitario della corte                                                                                                                                            |    |  |
| 42  |                                  |                                 | Eventuale spostamento sedime;                                                                                                                                            | 4D |  |
| 43  |                                  |                                 | mantenimento sagome e rispetto                                                                                                                                           | 4D |  |
| 44  |                                  |                                 | tipologia                                                                                                                                                                | 4D |  |
| 45  |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
|     | Magreta, via<br>Vaccari          | Foglio 55<br>Scheda 7.39        | Ricostruzioni entro il perimetro della corte, con riorganizzazione dell'assetto complessivo della corte stessa                                                           |    |  |
| 46  |                                  |                                 | Spostamento del sedime dalla fascia di rispetto stradale                                                                                                                 | 4D |  |
| 47  |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 48  |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4D |  |
| 49  |                                  |                                 |                                                                                                                                                                          | 4C |  |

|    |                               |                                                            |                                                                                                                                                             |     |  |
|----|-------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|
| 50 | Magreta, via Vaccari          | Foglio 55<br>Scheda 7.40                                   | Spostamento sedime fuori fascia rispetto                                                                                                                    | 4D  |  |
| 51 |                               |                                                            | Sostituzioni parziali, senza spostamento sedime                                                                                                             | 4B  |  |
| 52 | Corlo/Casinalbo, via Casali   | Foglio 58<br>Scheda 8.18                                   | Recupero per servizi                                                                                                                                        | 4C  |  |
| 53 | Corlo, via Casali             | Foglio 59<br>Scheda 8.33                                   |                                                                                                                                                             | 4.C |  |
| 54 |                               |                                                            |                                                                                                                                                             | 4C  |  |
| 55 | Casinalbo, loc. Casino Fiori  | Foglio 60<br>Scheda 8.22                                   | Spostamento del sedime entro il perimetro della corte                                                                                                       | 4D  |  |
| 56 | Casinalbo, via E.Billò        | Foglio 61<br>Scheda 8.41                                   | Demolizione e ricostruzione in situ                                                                                                                         | 4C  |  |
| 57 | Casinalbo, via E.Billò        | Foglio 61<br>Scheda 8.41                                   | Parziali demolizioni; mantenimento sedime e sagoma – riproposizione elementi architettonici di interesse testimoniale                                       | 4C  |  |
| 58 | Casinalbo, via Bassa Paolucci | Foglio 62<br>Scheda 8.27                                   | Progetto unitario esteso alla corte (edificio adiacente) – Possibilità di spostamento sedime riduzione altezza con modifica sagome – Riperimetrazione corte | 4D  |  |
| 59 | Casinalbo, via Sant'Onofrio   | Foglio 62<br>Scheda 8.43                                   | Lieve spostamento del sedime                                                                                                                                | 4D  |  |
| 60 | Casinalbo, via Bassa Paolucci | Foglio 63<br>Scheda 9.16<br>Fascia Di<br>Rispetto 20<br>M. | Progetto di riassetto complessivo corte rurale<br>Allontanamento dalla strada                                                                               | 4D  |  |
| 61 | via Fossa                     | Foglio 65<br>Scheda N.<br>7.52                             |                                                                                                                                                             | 4B  |  |
| 62 | Corlo, via Torrazzo           | Foglio 69<br>Scheda 8.47                                   |                                                                                                                                                             | 4C  |  |
|    | Fogliani D.<br>via Mosca      | Foglio 70<br>Scheda 8.50                                   | Progetto unitario corte rurale                                                                                                                              |     |  |
| 63 |                               |                                                            | Mantenimento sagoma e sedime                                                                                                                                | 4C  |  |
| 64 |                               |                                                            |                                                                                                                                                             | 4D  |  |
| 65 |                               |                                                            | Recupero torretta e sostituzioni parziali ad esclusione della torre che dovrà essere recuperata mediante RRC                                                | 4B  |  |
| 66 | via Sant'Onofrio              | Foglio 72<br>Scheda 8.53                                   |                                                                                                                                                             | 4D  |  |
| 67 |                               |                                                            |                                                                                                                                                             | 4D  |  |
| 68 | Corlo, via Rodello            | Foglio 77<br>Scheda 7.83                                   | Spostamento del sedime entro il perimetro della corte                                                                                                       | 4D  |  |
| 69 |                               |                                                            |                                                                                                                                                             | 4B  |  |
| 70 |                               |                                                            |                                                                                                                                                             | 4B  |  |
| 71 | via Rodello                   | Foglio 77<br>Scheda 7.84                                   |                                                                                                                                                             | 4A  |  |
| 72 | Magreta, via Rodello          | Foglio 78<br>Scheda 7.64                                   | Spostamento del sedime all'esterno della fascia di rispetto.<br>Ridefinizione del perimetro della                                                           | 4D  |  |

|     |                            |                                 |                                                                                                                                                                        |    |  |
|-----|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
|     |                            |                                 | corte rurale, eventualmente modificando anche il perimetro (2c - recupero e risanamento delle aree libere).                                                            |    |  |
| 73  | Corlo, via Borgo           | Foglio 78<br>Scheda 7.68        | La porzione crollata, non essendo classificata nel RUE vigente, non rientra tra le tipologie dell'Avviso                                                               | 4C |  |
| 74  | Corlo, via Borgo           | Foglio 78<br>Scheda 7.68        |                                                                                                                                                                        | 4A |  |
|     | Corlo, via Borgo           | Foglio 78<br>Scheda 7.68        | Non è necessario l'ampliamento del perimetro della corte                                                                                                               |    |  |
| 75  |                            |                                 |                                                                                                                                                                        | 4C |  |
| 76  |                            |                                 | Non si ritiene necessario lo spostamento del sedime; è ammessa la RE limitata ad interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio. | 4A |  |
| 77a | Corlo, via Borgo           | Foglio 78<br>Scheda 7.90        |                                                                                                                                                                        | 4C |  |
| 77b | Corlo, via Borgo           | Foglio 78<br>Scheda 7.90        |                                                                                                                                                                        | 4C |  |
| 78  | Corlo, via Radici in Piano | Foglio 79<br>Scheda 7.75<br>Bis |                                                                                                                                                                        | 4B |  |
| 79  | Corlo, via Borgo           | Foglio 79<br>Scheda 7.92        |                                                                                                                                                                        | 4C |  |
| 80  | Corlo, via Radici          | Foglio 79<br>Scheda 7.95        | Possibilità di spostamento sedime fuori fascia di rispetto                                                                                                             | 4D |  |
| 81  |                            |                                 | Possibilità di spostamento sedime fuori fascia di rispetto                                                                                                             | 4D |  |
| 82  |                            |                                 |                                                                                                                                                                        | 4A |  |
| 83  | via Pascoli                | Foglio 80<br>Scheda 7.78        |                                                                                                                                                                        | 4D |  |
| 84  | via Pascoli                | Foglio 80<br>Scheda 8.60        | Mantenimento sagoma; rispetto tipologia<br>Ampliamento perimetro corte                                                                                                 | 4D |  |
|     | via S.Giacomo              | Foglio 81<br>Scheda 8.52        | Progetto unitario corte                                                                                                                                                |    |  |
| 85  |                            |                                 | Eventuale spostamento sedime entro la corte                                                                                                                            | 4D |  |
| 86  |                            |                                 | Eventuale spostamento sedime entro la corte                                                                                                                            | 4D |  |
| 87  | via San Giacomo            | Foglio 81<br>Scheda 8.58<br>Bis |                                                                                                                                                                        | 4C |  |
| 88  | via San Giacomo            | Foglio 81<br>Scheda 8.58<br>Bis |                                                                                                                                                                        | 4C |  |
| 89  | via Sant'Onofrio           | Foglio 82<br>Scheda 8.62        | Riproposizione elementi architettonici di identità tipologica (portico, archi) e simmetria d'impianto. Possibile ampliamento corte rurale                              | 4D |  |

|     |                           |                            |                                                                                                    |    |  |
|-----|---------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
| 90  | via Sant'Onofrio          | Foglio 82<br>Scheda 8.62   | Riproposizione assetto tipologico                                                                  | 4D |  |
| 93  | via Fossa                 | Foglio 86<br>Scheda 7.81   | Rispetto tipologia                                                                                 | 4C |  |
| 94  | Magreta, via Fossa        | Foglio 86<br>Scheda 7.81   | Interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio               | 4A |  |
|     | Magreta, via Rodello      | Foglio 87<br>Scheda 7.82   | Progetto unitario corte                                                                            |    |  |
| 95  |                           |                            | Edificio A nella richiesta                                                                         | 4A |  |
| 96  |                           |                            | Edificio B nella richiesta                                                                         | 4D |  |
| 97  | via Fossa                 | Foglio 87<br>Scheda 7.97   | Riproposizione dell'assetto tipologico                                                             | 4C |  |
| 98  |                           |                            | Miglioramento sismico                                                                              | 4C |  |
| 99  |                           |                            | Miglioramento sismico                                                                              | 4B |  |
| 100 |                           |                            | Miglioramento sismico                                                                              | 4A |  |
|     | via S.Onofrio             | Foglio 93<br>Scheda 8.67   | In sede di PdC convenzionato è necessario definire l'ampliamento dell'area della corte perimetrata |    |  |
| 101 |                           |                            | Riproposizione tipologia e mantenimento sedime                                                     | 4C |  |
| 102 |                           |                            | Ampliamento sedime e $H \leq H$ edificio 101                                                       | 4D |  |
| 103 | Corlo, via Fontana sud    | Foglio 97<br>Scheda 10.01  | Progetto unitario – mantenimento sedime e sagoma                                                   | 4C |  |
|     | Ghisella, via Fontana sud | Foglio 97<br>Scheda 10.01  | E' ammessa la riperimetrazione della corte rurale                                                  |    |  |
| 104 |                           |                            |                                                                                                    | 4D |  |
| 105 |                           |                            |                                                                                                    | 4D |  |
| 106 | via Fossa                 | Foglio 97<br>Scheda 10.06  |                                                                                                    | 4D |  |
| 107 |                           |                            |                                                                                                    | 4C |  |
| 108 | via Ferrari               | Foglio 99<br>Scheda 11.70  | Eventuale spostamento sedime entro la corte                                                        | 4D |  |
| 109 | via Sassuolo              | Foglio 107<br>Scheda 10.19 | Spostamento sedime fuori fasce di rispetto stradale e ferroviaria                                  | 4D |  |
| 110 |                           |                            | Recupero a fini abitativi: Spostamento sedime fuori fascia di rispetto stradale                    | 4D |  |
| 111 |                           |                            | Spostamento sedime fuori fascia di rispetto stradale                                               | 4D |  |
| 112 | C.Fossa                   | Foglio 10<br>Scheda 10.21  |                                                                                                    | 4C |  |
| 113 |                           |                            |                                                                                                    | 4C |  |

|      |                  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |  |
|------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
| 114a | via Ghiarola     | Foglio 109<br>Scheda 11.14        | Interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, e conservazione dell'assetto tipologico e architettonico                                                                                                                                                                    | 4A |  |
| 114b |                  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4C |  |
| 115  | via Prampolini   | Foglio 109<br>Scheda 11.15        | Spostamento sedime fuori fascia di rispetto, mantenimento sagoma; rispetto tipologia                                                                                                                                                                                                                              | 4D |  |
| 116  | via Ghiarola v.  | Foglio 109<br>Scheda 11.15<br>Bis |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4D |  |
| 117  | via Trilussa     | Foglio 110<br>Scheda 11.18        | Riproposizione dell'assetto tipologico                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4C |  |
| 118  | via Sant'Antonio | Foglio 111<br>Scheda 11.03        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4C |  |
| 119  |                  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4C |  |
| 120  | via S. Antonio   | Foglio 111<br>Scheda 11.24        | Spostamento sedime fuori fascia di rispetto – ampliamento corte rurale; intervento subordinato alla sola RE con DR e obbligo di cessione area (minimo 300 mq) per allargamento tratto stradale; a fronte della cessione dell'area, possibilità di realizzare un alloggio aggiuntivo rispetto alla norma generale. | 4D |  |
| 121  |                  |                                   | Spostamento sedime fuori fascia rispetto. La ricostruzione è limitata al recupero delle volumetrie esistenti.                                                                                                                                                                                                     | 4D |  |
|      | via Stradella    | Foglio 112<br>Scheda 11.25        | Progetto unitario (se possibile con ampliamento perimetrazione corte)                                                                                                                                                                                                                                             |    |  |
| 122  |                  |                                   | Mantenimento sagoma e sedime salvo allineamento all'esterno della fascia, e riproposizione dei caratteri tipologici originali                                                                                                                                                                                     | 4C |  |
| 123  |                  |                                   | Spostamento sedime al di fuori della fascia di rispetto stradale                                                                                                                                                                                                                                                  | 4D |  |
| 124  |                  |                                   | Spostamento sedime al di fuori della fascia di rispetto stradale                                                                                                                                                                                                                                                  | 4D |  |
| 125  | via Ghiarola     | Foglio 118<br>Scheda 11.13        | Mantenimento stessa sagoma e sedime                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4C |  |
| 126  |                  |                                   | Mantenimento stessa sagoma e sedime                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4C |  |
| 127  |                  |                                   | Spostamento (allontanamento dagli altri edifici) entro la corte                                                                                                                                                                                                                                                   | 4D |  |

|      |                                   |                             |                                                                        |    |  |
|------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|----|--|
| 128  | via Ghiarola                      | Foglio 118                  |                                                                        | 4D |  |
| 129  |                                   | Scheda 11.13                |                                                                        | 4D |  |
| 131  | via S.Antonio                     | Foglio 121<br>Scheda 11.38  |                                                                        | 4D |  |
| 132  | via Stradella                     | Foglio 130<br>Scheda 11.48  |                                                                        | 4C |  |
| 133a |                                   |                             | Edifici B, D nella richiesta                                           | 4D |  |
| 133b |                                   |                             | Edificio C nella richiesta                                             | 4D |  |
| 134  | via Salviola                      | Foglio 130<br>Scheda 11.51  | Edificio B nella richiesta. Rispetto<br>sedime e sagoma                | 4C |  |
| 135  |                                   |                             | Edificio C nella richiesta. Rispetto<br>sedime e sagoma                | 4C |  |
| 136  | Ubersetto, via<br>Cava            | Foglio 138<br>Scheda 11.53  | Spostamento sedime verso sud per<br>allontanamento dall'altro edificio | 4D |  |
| 137  | Ubersetto                         | Foglio 139<br>Scheda 11.61  | Spostamento del sedime<br>(allontanamento dagli edifici limitrofi)     | 4D |  |
| 138a |                                   |                             |                                                                        | 4C |  |
| 138b |                                   |                             |                                                                        | 4C |  |
| 139  |                                   |                             |                                                                        | 4C |  |
| 140  |                                   |                             |                                                                        | 4C |  |
| 141  | Colombaro, via<br>S.Antonio       | Foglio 143<br>Scheda 12.41  |                                                                        | 4C |  |
| 142  | via Viazza                        | Foglio 148<br>Scheda 14.02  |                                                                        | 4B |  |
| 143  |                                   |                             |                                                                        | 4C |  |
| 144  | Colombaro, via<br>S.Antonio       | Foglio 150<br>Scheda 15.02  |                                                                        | 4B |  |
| 145  |                                   |                             | Spostamento del sedime entro la<br>corte                               | 4D |  |
| 146  |                                   |                             |                                                                        | 4C |  |
| 147  | Colombaro, via<br>Vandelli        | Foglio 151<br>Scheda 15.14  |                                                                        | 4C |  |
| 148  |                                   |                             |                                                                        | 4D |  |
| 149  | Colombaro, via per<br>Castelnuovo | Foglio 2<br>Scheda 2.02     |                                                                        | 4D |  |
| 150  | Via Marzaglia                     | Foglio 152<br>Scheda 15.17  |                                                                        | 4B |  |
| 151  | Via Tampellini                    | Foglio 28<br>Scheda 5.01    |                                                                        | 4C |  |
| 152  | Via Sant'Ambrogio                 | Foglio 37<br>Scheda 8.02    |                                                                        | 4C |  |
| 153  | Via Sant'Onofrio                  | Fogli 62, 73<br>Scheda 8.42 |                                                                        | 4B |  |

|      |                               |                            |                                                                                  |    |  |
|------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|--|
| 154  | Via Sant'Onofrio              | Foglio 72<br>Scheda 8.53   |                                                                                  | 4B |  |
| 155  | Via Pascoli                   | Foglio 80<br>Scheda 7.78   |                                                                                  | 4C |  |
| 156  | Via Sant'Onofrio              | Foglio 93<br>Scheda 8.65   |                                                                                  | 4B |  |
| 157  | Via Stradella                 | Foglio 103<br>Scheda 11.07 |                                                                                  | 4D |  |
| 158  | Via Stradella                 | Foglio 103<br>Scheda 11.07 |                                                                                  | 4C |  |
| 159a | Formigine<br>Via per Sassuolo | Foglio 108<br>Scheda 10.21 | Progetto unitario esteso all'intero edificio, con assenso di tutti i proprietari | 4C |  |
| 159b |                               |                            | Progetto unitario esteso all'intero edificio con assenso di tutti i proprietari  | 4C |  |
| 160  | Via Ghiarola Vecchia          | Foglio 117<br>Scheda 10.23 |                                                                                  | 4C |  |
| 161  | Via Giardini Sud              | Foglio 138<br>Scheda 11.65 | Riproposizione tipologica del fabbricato preesistente.                           | 4D |  |
| 162  | Via Giardini Sud              | Foglio 138<br>Scheda 11.65 |                                                                                  | 4B |  |
| 163  | Via Stradello Romano          | Foglio 59<br>Scheda 8.34   |                                                                                  | 4B |  |
| 164  | Via Borgo                     | Foglio 78<br>Scheda 7.88   |                                                                                  | 4C |  |

**LINEE GUIDA PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO DA DEFINIRE IN SEDE DI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

- 
- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4A | Conservazione dell'impianto tipologico senza alterazioni<br>Conservazione della sagoma planivolumetrica<br>Restauro di elementi architettonici principali, di interesse architettonico e documentale significativo (porta morta, portico, loggia, scala, ...)<br>Conservazione e restauro degli elementi architettonici di dettaglio che presentano interesse testimoniale<br>Restauro e consolidamento del paramento murario esterno<br>Riproposizione attraverso ricostruzione di elementi architettonici gravemente ammalorati |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 
- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4B | Conservazione della facciata principale e mantenimento dell'impianto architettonico<br>Sostituzioni edilizie limitate alle parti crollate o a rischio di crollo<br>Conservazione della sagoma dell'edificio<br>Introduzione di limitate modifiche della sagoma planivolumetrica<br>Modifiche dei prospetti per adeguamento tipologico-distributivo ma con riproposizione degli elementi di riconoscibilità dell'edificio originario |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 
- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4C | Mantenimento del sedime e riproposizione della sagoma dell'edificio demolito<br>Riproposizione di un assetto tipologico coerente con quello dell'edificio demolito<br>Riproposizione di elementi architettonici e/o tipologico-distributivi di interesse testimoniale |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 
- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4D | Modifiche della sagoma, a parità di volume complessivo<br>Spostamento del sedime entro la corte, al di fuori della fascia di rispetto stradale se presente, nel rispetto di un disegno unitario esteso all'intera corte rurale<br>Modifiche dell'assetto planivolumetrico, nel rispetto dei rapporti con gli altri edifici della corte<br>Riproposizione dell'impianto tipologico e distributivo originario e degli elementi architettonici di identità tipologica. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-