



**Comune di Ziano Piacentino**

Provincia di Piacenza

**R.U.E.**

**Regolamento Urbanistico Edilizio**  
(L.R. 24 marzo 2000, n. 20)



**RUE.N01**

**Norme tecniche di attuazione**

**Adozione**

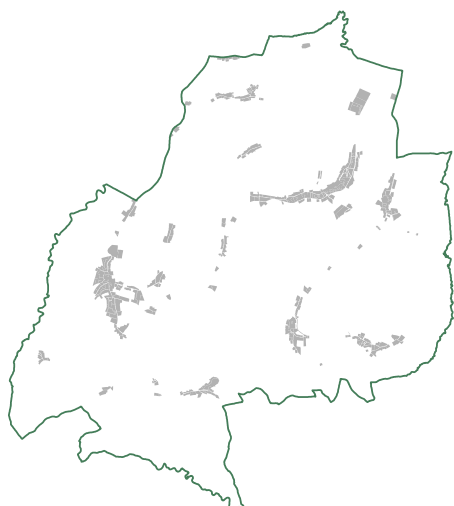
**Controdeduzione**

**Approvazione**

Del. C.C. n. 34 del 05/09/2013

Del. C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_

Del. C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_



**Sindaco**

Manuel Ghilardelli

**Assessore all'urbanistica**

Rossana Fornasier

**Segretario generale**

Giovanni De Feo

**Responsabile del procedimento**

Emanuela Schiaffonati

**Progettisti**

Fabio Ceci  
Alex Massari

**ValSAT**

Claudio Piva  
Daniele Carragli

## **TITOLO 1 – Disposizioni generali.....6**

Capo UNICO – Disposizioni generali .....	6
Art. 1.1.1 - Oggetto e contenuto del RUE.....	6
Art. 1.1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE.	6
Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi del RUE .....	6
Art. 1.1.4 - Modalità di attuazione .....	6
Art. 1.1.5 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .....	7
Art. 1.1.6 - Permesso di costruire convenzionato individuato nella cartografia di piano (PCC) .....	8
Art. 1.1.7 - Interventi disciplinati dagli strumenti comunali pre-vigenti....	8
Art. 1.1.8 - Ambito di applicazione della salvaguardia del RUE.....	8
Art. 1.1.9 - Norme procedurali, transitorie e finali.....	8

## **TITOLO 2 – Definizioni per l’attuazione degli interventi .....10**

### **Capo 1 – Parametri urbanistici ed edilizi ..... 10**

<i>Parametri e indici urbanistici .....</i>	<i>10</i>
Art. 2.1.1 - St = Superficie territoriale (mq) .....	10
Art. 2.1.2 - Sf = Superficie fondiaria (mq) .....	10
Art. 2.1.3 - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).....	10
Art. 2.1.4 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) .....	10
Art. 2.1.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) .....	10
Art. 2.1.6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) .....	10
Art. 2.1.7 - Applicazione dei parametri e degli indici urbanistici .....	10
Art. 2.1.8 - Ambito .....	11
Art. 2.1.9 - Comparto .....	11
Art. 2.1.10 - Lotto .....	11
Art. 2.1.11 - Lotto edificabile .....	11
Art. 2.1.12 - Unità fondiaria.....	11
Art. 2.1.13 - Sm = Superficie minima di intervento (mq) .....	12
Art. 2.1.14 - Potenzialità edificatoria.....	12
Art. 2.1.15 - Cu = Carico urbanistico .....	12
<i>Oggetti e parametri edilizi.....</i>	<i>12</i>
Art. 2.1.16 - Area di sedime .....	12
Art. 2.1.17 - Sc = Superficie coperta (mq) .....	12
Art. 2.1.18 - Sp = Superficie permeabile (mq) .....	12
Art. 2.1.19 - Ip = Indice di permeabilità (%) .....	12
Art. 2.1.20 - Q = Rapporto di copertura (%).....	12
<i>Superfici .....</i>	<i>12</i>
Art. 2.1.21 - Sul = Superficie utile lorda (mq).....	12
Art. 2.1.22 - Su = Superficie utile (mq) .....	13
Art. 2.1.23 - Su = Superficie utile nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile (mq) .....	13
Art. 2.1.24 - Sa = Superficie accessoria (mq) .....	13
Art. 2.1.25 - Superfici escluse dal computo della Su e della Sa.....	14
Art. 2.1.26 - Sfa = Superficie del fondo agricolo (ha).....	14
Art. 2.1.27 - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq) ..	14
Art. 2.1.28 - S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)	14
Art. 2.1.29 - Sco = Superficie complessiva (mq) .....	15
Art. 2.1.30 - Sca = Superficie catastale (mq).....	15
Art. 2.1.31 - Parti comuni / condominiali .....	15
Art. 2.1.32 - Sv = Superficie di vendita (mq).....	15
Art. 2.1.33 - Ai = Area dell'insediamento (mq).....	15
<i>Sagome e volumi .....</i>	<i>15</i>

Art. 2.1.34 - Sagoma planivolumetrica.....	15
Art. 2.1.35 - Sagoma.....	15
Art. 2.1.36 - Vt = Volume totale o lordo (mc) .....	15
Art. 2.1.37 - V = Volume utile (mc).....	15
<i>Piani</i> .....	16
Art. 2.1.38 - Piano di un edificio.....	16
Art. 2.1.39 - Np = Numero di piani abitabili di un edificio (n) .....	16
Art. 2.1.40 - Piano fuori terra .....	16
Art. 2.1.41 - Piano seminterrato.....	16
Art. 2.1.42 - Piano interrato .....	16
Art. 2.1.43 - Sottotetto .....	16
Art. 2.1.44 - Soppalco .....	16
<i>Altre definizioni</i> .....	16
Art. 2.1.45 - Volume tecnico.....	16
Art. 2.1.46 - Vuoto tecnico .....	17
Art. 2.1.47 - Ui = Unita' immobiliare.....	17
Art. 2.1.48 - Alloggio .....	17
Art. 2.1.49 - Ue = Unità edilizia .....	17
Art. 2.1.50 - Edificio o fabbricato.....	17
Art. 2.1.51 - Edificio unifamiliare/ monofamiliare.....	17
Art. 2.1.52 - Pertinenza (spazi di pertinenza).....	17
Art. 2.1.53 - Balcone .....	17
Art. 2.1.54 - Ballatoio .....	18
Art. 2.1.55 - Loggia /Loggiato.....	18
Art. 2.1.56 - Lastrico solare .....	18
Art. 2.1.57 - Pensilina .....	18
Art. 2.1.58 - Pergolato .....	18
Art. 2.1.59 - Portico /porticato .....	18
Art. 2.1.60 - Terrazza .....	18
Art. 2.1.61 - Tettoia .....	18
Art. 2.1.62 - Veranda.....	18
Art. 2.1.63 - Tetto verde .....	18
<b>Capo 2 – Definizioni relative agli interventi edilizi.....</b>	<b>19</b>
Art. 2.2.1 - Interventi edilizi .....	19
Art. 2.2.2 - Restauro scientifico .....	19
Art. 2.2.3 - Restauro e risanamento conservativo .....	20
Art. 2.2.4 - Ripristino tipologico.....	20
Art. 2.2.5 - Ristrutturazione edilizia .....	20
Art. 2.2.6 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.....	20
Art. 2.2.7 - Demolizione .....	21
Art. 2.2.8 - Manutenzione ordinaria .....	21
Art. 2.2.9 - Manutenzione straordinaria .....	21
Art. 2.2.10 - Demolizione e nuova costruzione .....	21
Art. 2.2.11 - Ristrutturazione urbanistica.....	21
Art. 2.2.12 - Interventi di nuova costruzione .....	22
Art. 2.2.13 - Recupero e risanamento delle aree libere.....	22
Art. 2.2.14 - Significativi movimenti di terra.....	22
Art. 2.2.15 - Adeguamenti tecnologici .....	22
Art. 2.2.16 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione .....	22
<b>Capo 3 – Usi del suolo e standard .....</b>	<b>23</b>
Art. 2.3.1 - Destinazioni d'uso e standard .....	23
Art. 2.3.2 - Mutamento d'uso .....	23
Art. 2.3.3 - Usi in zona agricola - A1 .....	23
Art. 2.3.4 - Usi prevalentemente residenziali - U1.....	24
Art. 2.3.5 - Usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri - U2.....	24

Art. 2.3.6	- Usi commerciali - direzionali e per servizi terziari - U3.....	25
Art. 2.3.7	- Usi produttivi artigianali - industriali non nocivi - U4 .....	25
Art. 2.3.8	- Usi produttivi per magazzini di deposito e stoccaggio delle merci e per attività commerciali all'ingrosso - U5 .....	25
Art. 2.3.9	- Usi produttivi per attività artigianali - industriali nocive - U6	26
Art. 2.3.10	- Usi produttivi per attività agroalimentari - U7.....	26
Art. 2.3.11	- Usi produttivi per attività particolari e specialistiche - U8 .....	26
Art. 2.3.12	- Usi produttivi per attività di lavorazione dei materiali di cava - U9.....	26
Art. 2.3.13	- Usi produttivi per attività estrattive - U10 .....	26
Art. 2.3.14	- Usi pubblici per attrezzature collettive di livello sovracomunale - U11.....	27
Art. 2.3.15	- Usi pubblici per attrezzature collettive di livello comunale - U12.....	27
Art. 2.3.16	- Usi pubblici per il sistema del verde e delle attrezzature sportive - U13 .....	27
Art. 2.3.17	- Usi pubblici per i servizi tecnologici o anonari - U14.....	27
Art. 2.3.18	- Usi pubblici e privati per la costruzione dei parcheggi attrezzati e delle autorimesse coperte - U15 .....	28
Art. 2.3.19	- Usi di servizio per la costruzione di distributori di carburante - U16.....	28
Art. 2.3.20	- Usi assimilabili per analogia .....	28

<b>Capo 4 – Definizione delle dotazioni territoriali e contributo di costruzione .....</b>	<b>29</b>
Art. 2.4.1 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici .....	29
Art. 2.4.2 - Cessione delle aree di urbanizzazione.....	29
Art. 2.4.3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	29
Art. 2.4.4 - Condizioni e modalità della monetizzazione .....	30
Art. 2.4.5 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali.....	30
Art. 2.4.6 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.....	31

<b>Capo 5 – Allegati alle norme tecniche di attuazione .....</b>	<b>38</b>
Art. 2.5.1 - Disciplina delle Altezze e delle Distanze.....	38
Art. 2.5.2 - Linee guida per la qualità e il decoro degli interventi.....	38
Art. 2.5.3 - Requisiti tecnici delle opere edilizie.....	38

### **TITOLO 3 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DELLE ZONE URBANISTICHE .....**

<b>Capo 1 – Ambiti territoriali.....</b>	<b>39</b>
Art. 3.1.1 - Ambiti del territorio rurale.....	39
Art. 3.1.2 - Ambiti urbani e urbanizzabili .....	39
Art. 3.1.3 - Centri storici .....	39
Art. 3.1.4 - Delimitazione del territorio urbanizzato.....	39
<b>Capo 2 – Zone urbanistiche.....</b>	<b>40</b>
Art. 3.2.1 - Articolazione del territorio in zone urbanistiche.....	40
<i>Sezione 1 - Centri storici.....</i>	<i>40</i>
Art. 3.2.2 - Zona "A" – Centro storico .....	40
Art. 3.2.3 - Edifici di valore storico e relativi spazi di pertinenza esterni alla zona omogenea "A" .....	42
Art. 3.2.4 - Spazi di pertinenza degli edifici di valore storico.....	42
<i>Sezione 2 – Zone residenziali .....</i>	<i>43</i>
Art. 3.2.5 - Zone a prevalenza residenziale B e C .....	43
Art. 3.2.6 - Zona "B1" – Residenziale di antica formazione .....	44
Art. 3.2.7 - Zona "B2" – Residenziale di riqualificazione .....	46

Art. 3.2.8	- Zona "B3" – Residenziale di completamento .....	46
Art. 3.2.9	- Zona "B4" – Nuclei edilizi esistenti .....	47
Art. 3.2.10	- Zona "B5" – Verde privato .....	48
Art. 3.2.11	- Zona "C0" - Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente .....	48
<i>Sezione 3 - Zone produttive e terziarie .....</i>		48
Art. 3.2.12	- Zona produttive e terziarie D.....	48
Art. 3.2.13	- Zona "D0" - Produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente .....	49
Art. 3.2.14	- Zona "D1" - Produttiva di completamento .....	49
<i>Sezione 4 – Zone agricole .....</i>		50
Art. 3.2.15	- Norme generali per le zone agricole .....	50
Art. 3.2.16	- Possibilità di superamento degli indici urbanistici ed edilizi per l'edificazione in zona agricola.....	50
Art. 3.2.17	- Zona "E1" - Agricola normale .....	51
Art. 3.2.18	- Disposizioni generali per il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.....	52
<i>Sezione 5 – Dotazioni territoriali .....</i>		53
Art. 3.2.19	- Zona per servizi pubblici e di interesse pubblico.....	53
Art. 3.2.20	- Zona "G1" – Attrezzature scolastiche e di interesse comune.....	53
Art. 3.2.21	- Zona "G2" - Verde pubblico attrezzato.....	53
Art. 3.2.22	- Zona "G3" - Parcheggi.....	54
<i>Sezione 6 – Ulteriori dotazioni territoriali .....</i>		55
Art. 3.2.23	- zona F1 - Dotazioni ecologiche ed ambientali .....	55
Art. 3.2.24	- zona F2 – Attrezzature cimiteriali.....	56
<i>Sezione 7 – Infrastrutture per la mobilità.....</i>		56
Art. 3.2.25	- zona H1 - Viabilità .....	56

## **TITOLO 4 – VINCOLI E RISPETTI .....57**

### **CAPO 1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI..... 57**

<i>Sezione 1 – Aree di valore naturale ed ambientale e rischio idraulico.....</i>		57
Art. 4.1.1	- Rete ecologica .....	57
Art. 4.1.2	- Fascia A - Fascia di deflusso - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	57
Art. 4.1.3	- Fascia di integrazione dell'ambito fluviale (fascia I) .....	61
Art. 4.1.4	- Vincolo idraulico .....	61
<i>Sezione 2 – Aree di salvaguardia e Zone di rispetto ai pozzi idropotabili.....</i>		62
Art. 4.1.5	- Acque destinate al consumo umano. ....	62
Art. 4.1.6	- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei .....	64
<i>Sezione 3 – Rischio di Dissesto .....</i>		65
Art. 4.1.7	Dissesti attivi.....	65
Art. 4.1.8	Dissesti quiescenti.....	65
Art. 4.1.9	Dissesti potenziali .....	66
<i>Sezione 4 – Aree ed elementi di interesse storico, architettonico ed archeologico.....</i>		66
Art. 4.1.10	- Aree ed elementi di interesse storico – culturali e testimoniali .....	66
Art. 4.1.11	- Elementi del paesaggio storico .....	67
Art. 4.1.12	- Viabilità storica.....	67
Art. 4.1.13	- Zone di interesse archeologico.....	68
<i>Sezione 5 – Aree ed elementi di interesse paesaggistico .....</i>		68

Art. 4.1.14 - Aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs n.42/2004 e s.m.i.) .....	68
Art. 4.1.15 - Assetto vegetazionale.....	69
Art. 4.1.16 - Esempari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela ed elementi lineari .....	72
Art. 4.1.17 - Viabilità panoramica.....	72
<b>Capo 2 – Fasce di rispetto.....</b>	<b>73</b>
<i>Sezione 1 –Infrastrutture per la mobilità.....</i>	<i>73</i>
Art. 4.2.1 - Fasce di rispetto alla rete stradale.....	73
<i>Sezione 2 – Infrastrutture per l’urbanizzazione.....</i>	<i>73</i>
Art. 4.2.2 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto .....	73
Art. 4.2.3 - Oleodotti e relative fasce di rispetto .....	74
Art. 4.2.4 - Fasce di rispetto cimiteriale.....	74
Art. 4.2.5 - Obiettivi di riduzione dell’esposizione a emissioni elettromagnetiche .....	75
Art. 4.2.6 - Localizzazione degli impianti per le emittenze radio e televisive .....	75
Art. 4.2.7 Localizzazione degli impianti per la telefonia mobile .....	75

## **ALLEGATI**

### **A1- Disciplina delle altezze e delle distanze**

### **A2 – Linee guida per la qualità e il decoro degli interventi**

### **A3 – Requisiti tecnici delle opere edilizie**

# **TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO UNICO – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1.1.1 - Oggetto e contenuto del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento di pianificazione urbanistica comunale cui compete la disciplina generale delle parti del territorio urbano e del territorio rurale così come definite e individuate dal Piano Strutturale Comunale (PSC), non sottoposte a Piano Operativo Comunale (POC). Il RUE specifica gli usi e i modi di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Pertiene inoltre al RUE la definizione dei parametri urbanistico-edilizi e le relative modalità di calcolo, nell'osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del PSC e della pianificazione sovraordinata.
2. Il presente RUE è redatto ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 e della legge Regionale n.31/2002.
3. Le fonti di riferimento sono costituite dalle norme statali e regionali vigenti in materia nonché dei principi desumibili dall'evoluzione giurisprudenziale.

### **Art. 1.1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC.
2. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, per le parti ed ambiti non espressamente disciplinati dal POC stesso.
3. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce modifica sostanziale se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

### **Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio si compone di un testo normativo (RUE normativo) e di elaborati cartografici (RUE cartografico). In particolare il RUE contiene i seguenti elaborati costitutivi:
  - a) Relazione Illustrativa;
  - b) Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
  - c) Allegati alle NTA
  - d) Cartografia
  - e) ValSAT
  - f) Sintesi non Tecnica
2. Gli elaborati costitutivi del RUE vengono modificati tramite Delibera del Consiglio Comunale.
3. Sono componenti complementari del RUE:
  - a) le procedure attuative;
  - b) il valore degli oneri connessi alle trasformazioni edilizie e del territorio posti a carico del soggetto attuatore;
  - c) le sanzioni relative al mancato rispetto del presente RUE.
4. Le componenti complementari vengono modificate secondo la loro specifica disciplina e approvate dalla Giunta Comunale.

### **Art. 1.1.4 - Modalità di attuazione**

1. Il RUE ed il POC vengono attuati attraverso le modalità previste dalla legge regionale n. 20/2000 e dalla legge 31/2002, fra le quali:
  - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;

- Permessi di costruire convenzionati (PCC);
  - Permessi di costruire (PdC);
  - Segnalazione certificata di inizio attività (Scia)
  - Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti;
  - Attività edilizia libera.
2. Il Permesso di Costruire (PdC) , la Denuncia di Inizio Attività (DIA) e la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale.

#### **Art. 1.1.5 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. Nelle zone ove è previsto il Piano Urbanistico Attuativo, la richiesta di titolo abilitativo edilizio è subordinata alla previa approvazione del piano stesso (secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica vigente).
3. L'approvazione di un PUA o di sue varianti è subordinata all'esito favorevole della procedura di Verifica di assoggettabilità (a V.A.S.) ai sensi della normativa vigente secondo le modalità di esenzione previste dalla legislazione regionale.
4. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
  - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493;

Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art.4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
5. In sede di approvazione del PUA l'Amministrazione Comunale può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera, adeguatamente rappresentati negli elaborati di cui agli articoli successivi e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, se conformi al PUA approvato, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione parte integrante del PUA stesso, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
7. All'interno delle "zone di recupero" del patrimonio edilizio esistente l'intervento può essere attuato mediante PUA con valore di Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata.
8. Il piano di recupero di iniziativa privata deve interessare globalmente almeno una unità catastale che costituisce unità minima d'intervento del piano di recupero stesso.
9. Qualora all'interno di un'area assoggettata a PUA siano ricomprese aree demaniali, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri enti territoriali, ovvero aree di proprietà di altre Amministrazioni pubbliche, tali aree non comportano la partecipazione degli enti stessi all'attuazione dell'intervento, pur essendo necessario acquisire il preventivo rilascio del nulla-osta sul progetto tecnico da parte dell'Ente di competenza.
10. Nel caso gli edifici esistenti compresi in aree sottoposte a PUA, in attesa dell'approvazione dei medesimi, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione



ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatto salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici generali.

11. In sede di PUA è consentita una riduzione dei parcheggi di standard pubblico in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio, proponendo un coefficiente di riduzione che garantisca, in ogni caso, standard di parcheggio di adeguata funzionalità monetizzando la quota residuale.

#### **Art. 1.1.6 - Permesso di costruire convenzionato individuato nella cartografia di piano (PCC)**

1. Nei casi in cui l'intervento edilizio su un singolo lotto sia condizionato alla realizzazione di specifiche opere previste dal RUE e nei casi individuati nelle tavole del RUE, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di una convenzione con la quale vengono definite, in particolare: modalità, tempi dell'intervento, obblighi (compreso quello di cessione delle aree), oneri (inclusi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) l'individuazione delle opere di mitigazione ed infrastrutturali da realizzare, la qualificazione del contributo perequativo per la città pubblica e garanzie fideiussorie da prestare in ordine all'adempimento delle obbligazioni assunte. Le garanzie fideiussorie devono essere effettivamente prestate prima del ritiro del titolo abilitativo.
2. Ai fini del miglioramento dell'assetto insediativo, viabilistico e funzionale della zona l'ubicazione delle aree di cessione può essere ridistribuita in sede di progettazione dell'intervento edilizio. Tale ridistribuzione può essere anche intesa come diversa precisazione dei rapporti dimensionali tra le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici. Nel caso in cui all'interno dell'area perimetrata siano presenti aree di proprietà comunale destinate ad opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale non partecipa all'attuazione dell'intervento.
3. Nel caso di edifici esistenti compresi in aree sottoposte a permesso di costruire convenzionato, in attesa del rilascio del medesimo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

#### **Art. 1.1.7 - Interventi disciplinati dagli strumenti comunali pre-vigenti**

1. Nelle tavole del RUE sono riportati i perimetri dei PUA, e comunque gli interventi previsti dai pre-vigenti PRG, che si intendono pertanto confermati e sono contraddistinti dalla sigla "PAV"(Piani Attuativi Vigenti).
2. Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi edilizi convenzionati, le previsioni dei suindicati strumenti diventano inefficaci, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle opere di urbanizzazioni previste dagli strumenti medesimi e di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.
3. La validità degli strumenti urbanistici comunali pre - vigenti si mantiene sino alla cessione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 1.1.8 - Ambito di applicazione della salvaguardia del RUE**

1. Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20 del 2000.
2. La disciplina di salvaguardia di cui al comma precedente non si applica:
  - a) ai procedimenti edilizi, le cui istanze siano state approvate anteriormente all'adozione del presente RUE, che devono essere conclusi secondo le disposizioni normative pre-vigenti e sugli stessi le varianti essenziali possono essere presentate in riferimento alla normativa previgente.
  - b) agli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del presente RUE.
3. Cessato il periodo di salvaguardia, le varianti in corso d'opera dovranno essere conformi alla nuova normativa, tranne nell'ipotesi in cui il tecnico asseveri che le opere in variante siano state realizzate durante la vigenza del periodo di salvaguardia indipendentemente dalla data di presentazione del titolo in variante.

#### **Art. 1.1.9 - Norme procedurali, transitorie e finali**

1. Gli aspetti e le modalità procedurali per dare attuazione al presente strumento urbanistico sono definiti da apposito atto amministrativo approvato dalla Giunta

Comunale. La modifica degli aspetti e delle modalità procedurali non costituisce variante al presente RUE.

2. In caso di evidente errore materiale riscontrato in cartografia relativo a classificazioni confermate, si deve ritenere valida la situazione presente nella cartografia del PRG pre vigente.

## **TITOLO 2 – DEFINIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **CAPO 1 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### *Parametri e indici urbanistici*

##### **Art. 2.1.1 - St = Superficie territoriale (mq)**

Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).

Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

##### **Art. 2.1.2 - Sf = Superficie fondiaria (mq)**

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

##### **Art. 2.1.3 - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

##### **Art. 2.1.4 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

##### **Art. 2.1.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in mq/ha e rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale (St).

##### **Art. 2.1.6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in mq/mq e rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

##### **Art. 2.1.7 - Applicazione dei parametri e degli indici urbanistici**

1. Gli indici di fabbricabilità territoriale It e di utilizzazione territoriale Ut si applicano nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

2. Gli indici di fabbricabilità fondiaria If e di utilizzazione fondiaria Uf si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di piani di attuazione, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione specificano i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico con piani di attuazione, dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di attuazione.
3. I distacchi tra gli edifici sono regolati dal criterio di visuale libera. Le zone di distacco sono inedificabili. Il distacco tra fabbricati, qualora almeno una delle due fronti prospicienti sia finestrata, risulterà dalla somma dei rispettivi distacchi calcolati applicando l'indice di visuale libera pertinente a ciascuna delle fronti prospicienti. Nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico è ammessa la costruzione sul filo stradale, per le sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968.
4. Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade ad uso pubblico.
5. Gli indici operano dalla data di adozione del RUE
6. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente all'adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo in caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre licenze di costruzioni sulle superfici stesse.
7. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentata, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.

#### **Art. 2.1.8 - Ambito**

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

#### **Art. 2.1.9 - Comparto**

Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

#### **Art. 2.1.10- Lotto**

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

#### **Art. 2.1.11- Lotto edificabile**

Ai fini del calcolo della superficie fondiaria, per "lotto edificabile" si intende una porzione di zona omogenea che deve almeno raggiungere la superficie minima richiesta nelle norme specifiche di zona e che comprende:

- l'area di sedime dei fabbricati eventualmente esistenti;
- le aree scoperte di proprietà e/o pertinenza retinate con il retino di zona omogenea;
- le aree di proprietà interessate dai percorsi ciclabili e/o pedonali per le quali in sede di intervento dovrà essere prevista la cessione al Comune o in alternativa dovrà essere garantito l'uso pubblico, secondo modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 2.1.12- Unità fondiaria**

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica

Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati";

- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiari agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

**Art. 2.1.13- Sm = Superficie minima di intervento (mq)**

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

**Art. 2.1.14- Potenzialità edificatoria**

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

**Art. 2.1.15- Cu = Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza

***Oggetti e parametri edilizi***

**Art. 2.1.16 - Area di sedime**

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

**Art. 2.1.17- Sc = Superficie coperta (mq)**

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

**Art. 2.1.18- Sp = Superficie permeabile (mq)**

Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

**Art. 2.1.19- Ip = Indice di permeabilità (%)**

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

**Art. 2.1.20- Q = Rapporto di copertura (%)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sc/SF).

Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

***Superfici***

**Art. 2.1.21- Sul = Superficie utile lorda (mq)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

#### **Art. 2.1.22- Su = Superficie utile (mq)**

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

#### **Art. 2.1.23- Su = Superficie utile nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile (mq)**

Negli edifici adibiti ad attività produttive o alberghiere, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale dei muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione, fino ad un massimo complessivo del 15% della SU prevista nei progetti, soltanto delle superfici relative:

- alle autorimesse private nella misura massima di 3 posti macchina e di 50 mq per alloggio;
- ai servizi della residenza e alle cantine;
- ai depositi occasionali, ai ripostigli e assimilati;
- agli impianti igienico - sanitari, alla centrale termica, alla centrale elettrica, alla centrale di condizionamento nell'aria, ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

#### **Art. 2.1.24- Sa = Superficie accessoria (mq)**

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle

abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

#### **Art. 2.1.25- Superfici escluse dal computo della Su e della Sa**

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

#### **Art. 2.1.26- Sfa = Superficie del fondo agricolo (ha)**

Per superficie del fondo agricolo si intende la somma di tutti gli appezzamenti facenti parte dell'azienda e potenzialmente utilizzabili ai fini agricoli. Ai fini del calcolo delle varie quote edificatorie si possono considerare anche appezzamenti separati, purché compresi entro un raggio di 3000 m dal baricentro dell'area di localizzazione dei servizi agricoli di pertinenza.

#### **Art. 2.1.27- S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree sottoelencate a diretto servizio dell'insediamento:

- a) viabilità veicolare e pedonale, compresi gli spazi per Il trasporto pubblico e per le opere ed impianti inerenti;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) spazi a verde elementare attrezzato (verde privato sottoposto a servitù di pubblica utilizzazione);
- d) spazi per i sistemi di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, forza motrice, telefono e pubblica illuminazione; spazi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, compresi gli impianti di depurazione.

Di tali aree, a norma dell'art. 28, comma V, della legge urbanistica dovrà essere prevista la cessione gratuita per intero al Comune, in sede di intervento urbanistico preventivo;

#### **Art. 2.1.28- S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria comprende le aree per le opere sottoelencate:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per esercizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport e per i rispettivi impianti ed attrezzature;
- h) i parcheggi.

La quota parte di tali aree, delle quali a norma dell'art 28, comma V, della legge urbanistica dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo, è determinata mediante apposita delibera comunale;

**Art. 2.1.29- Sco = Superficie complessiva (mq)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).

**Art. 2.1.30- Sca = Superficie catastale (mq)**

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

**Art. 2.1.31- Parti comuni / condominiali**

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

**Art. 2.1.32- Sv = Superficie di vendita (mq)**

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

**Art. 2.1.33- Ai = Area dell'insediamento (mq)**

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettuamente.

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

***Sagome e volumi***

**Art. 2.1.34 - Sagoma planivolumetrica**

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

**Art. 2.1.35- Sagoma**

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

**Art. 2.1.36 - Vt = Volume totale o lordo (mc)**

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .

**Art. 2.1.37 - V = Volume utile (mc)**

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.



## **Piani**

### **Art. 2.1.38 - Piano di un edificio**

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

### **Art. 2.1.39 - Np = Numero di piani abitabili di un edificio (n)**

Il numero dei piani abitabili di un edificio rappresenta il numero massimo di piani abitabili costruibili in un intervento edificatorio con esclusione degli eventuali piani interrati e/o seminterrati dei piani terra destinati a servizi con altezze utili nette inferiori o uguali a m 2.50, dei sottotetti che possono essere considerati "non abitabili".

### **Art. 2.1.40 - Piano fuori terra**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

### **Art. 2.1.41- Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

### **Art. 2.1.42 - Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

### **Art. 2.1.43 - Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

### **Art. 2.1.44 - Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

## **Altre definizioni**

### **Art. 2.1.45 - Volume tecnico**

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro - produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di

condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

#### **Art. 2.1.46- Vuoto tecnico**

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

#### **Art. 2.1.47 - Ui = Unita' immobiliare**

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

#### **Art. 2.1.48 - Alloggio**

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

#### **Art. 2.1.49 - Ue = Unità edilizia**

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

#### **Art. 2.1.50- Edificio o fabbricato**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

#### **Art. 2.1.51 - Edificio unifamiliare/ monofamiliare**

Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

#### **Art. 2.1.52 - Pertinenza (spazi di pertinenza)**

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Il tipo di titolo abilitativo necessario per la realizzazione della pertinenza è definito con apposita delibera della Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico.

#### **Art. 2.1.53 - Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Art. 2.1.54 - Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

**Art. 2.1.55 - Loggia /Loggiato**

Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**Art. 2.1.56- Lastrico solare**

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

**Art. 2.1.57 - Pensilina**

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

**Art. 2.1.58 - Pergolato**

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

**Art. 2.1.59 - Portico /porticato**

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**Art. 2.1.60 - Terrazza**

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Art. 2.1.61 - Tettoia**

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**Art. 2.1.62 - Veranda**

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

**Art. 2.1.63 - Tetto verde**

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

## **CAPO 2 – DEFINIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Art. 2.2.1 - Interventi edilizi**

- 1 Gli interventi edilizi, definiti ai sensi dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia" ed integrati dal presente RUE, sono i seguenti:
  - a)
    - a1) *restauro scientifico;*
    - a2) *restauro e risanamento conservativo;*
    - a3) *ripristino tipologico;*
    - a4) *ristrutturazione edilizia;*
    - a5) *ristrutturazione edilizia a vincolo parziale*
  - b)
    - b1) *demolizione;*
  - c)
    - c1) *manutenzione ordinaria;*
    - c2) *manutenzione straordinaria;*
  - d)
    - d1) *demolizione e nuova costruzione;*
    - d2) *ristrutturazione urbanistica;*
    - d3) *interventi di nuova costruzione;*
    - d4) *recupero e risanamento delle aree libere.*
  - e) *Significativi movimenti di terra*
  - f) *Adeguamenti tecnologici*
  - g) *Mutamenti d'uso*
- 2 Gli interventi edilizi devono rispettare le eventuali disposizioni e competenze previste dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
- 3 Sugli edifici d'interesse storico-architettonico si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro e sono esclusi in linea di principio dalla possibilità di demolizione e ricostruzione. Nei casi in cui la verifica, validata dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, delle condizioni di stabilità degli edifici d'interesse storico-architettonico rileva gravi e diffusi dissesti statici delle strutture, in riferimento all'applicazione della normativa antisismica e comunque tali da non garantire la gestione di cantiere in termini di sicurezza dei lavoratori, sarà possibile demolire e ricostruire fedelmente l'edificio collabente con il riuso degli stessi materiali e tecnologie nel rispetto della normativa generale.

### **Art. 2.2.2 - Restauro scientifico**

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. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivoorganizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienicosanitari essenziali;

#### **Art. 2.2.3 - Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Art. 2.2.4 - Ripristino tipologico**

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

#### **Art. 2.2.5 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni 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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

#### **Art. 2.2.6 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale**

A tale categoria normativa vengono assoggettate le unità immobiliari e fondiari con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e

documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di RUE e della disciplina particolareggiata.

Quando nell'unità minima d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio da ristrutturare ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali è eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi è possibile recuperare ad usi residenziali e/o produttivi compatibili le superfici edificate a condizione che:

- sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di una cantina per alloggio;
- siano demolite le superfetazioni precarie;
- siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.

A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

#### **Art. 2.2.7 - Demolizione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

#### **Art. 2.2.8 - Manutenzione ordinaria**

Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **Art. 2.2.9 - Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **Art. 2.2.10 - Demolizione e nuova costruzione**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme l'intervento di demolizione e ricostruzione è equiparato alla nuova costruzione.

Ad intervento di demolizione e ricostruzione possono essere soggette solo le unità fondiarie che non sono sottoposte agli interventi conservativi e per le quali non sia prescritto l'intervento specifico di demolizione senza ricostruzione.

#### **Art. 2.2.11 - Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 2.2.12 – Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle precedenti categorie.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale;
- 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo in edificato.

#### **Art. 2.2.13 - Recupero e risanamento delle aree libere**

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

#### **Art. 2.2.14 – Significativi movimenti di terra**

Sono significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio definisce per ciascuna zona le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

#### **Art. 2.2.15 - Adeguamenti tecnologici**

Per tutte le categorie di intervento, è consentita l'installazione di impianti igienico sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di ascensori e montacarichi con realizzazione di locali ex-novo e con l'uso di locali esistenti, senza alterare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e nelle limitazioni previste dalle presenti norme. Ascensori e montacarichi possono venire realizzati purché non si modifichino i volumi esistenti e non si intervenga a mutare il profilo delle coperture e siano rispettate le norme relative ad ogni tipo di intervento.

#### **Art. 2.2.16 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione**

L'area individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non potrà essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione.

## **CAPO 3 – USI DEL SUOLO E STANDARD**

### **Art. 2.3.1 - Destinazioni d'uso e standard**

- 1 La destinazione d'uso degli immobili deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi.
- 2 I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, così come descritti nel presente RUE con o senza intervento edilizio, possono implicare variazione delle dotazioni territoriali.
- 3 Nel caso di intervento edilizio diretto, dovranno essere cedute le aree per dotazioni territoriali corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso calcolate secondo quanto esplicitato agli articoli successivi, salvo quanto disposto al Capo 4 per quanto concerne le possibilità di monetizzazione.
- 4 Il mutamento di destinazione d'uso, e comunque l'insediamento di un uso, può avvenire soltanto nell'ambito delle categorie e sottocategorie di destinazioni previste dal RUE per ogni singola zona, fatti salvi i casi espressamente vietati.
- 5 Con riferimento agli immobili esistenti destinati a usi incompatibili rispetto alle destinazioni d'uso ammesse nella relativa zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del risanamento conservativo con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

### **Art. 2.3.2 - Mutamento d'uso**

- 1 È definito mutamento d'uso il passaggio da una categoria ad un'altra categoria così come definita negli articoli seguenti
- 2 È definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connessa a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici.
- 3 Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dall'Art. 28 comma 1 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", il mutamento d'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento del relativo contributo di costruzione.
- 4 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
- 5 Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
- 6 Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

### **Art. 2.3.3 - Usi in zona agricola - A1**

Sono considerati usi di tipo A1 quelli finalizzati alla costruzione di:

A1 - Abitazioni rurali

A2 - Costruzioni rurali di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali o interaziendali

A3 - Allevamenti zootecnici aziendali di tutti i tipi



A4 - Allevamenti zootecnici intensivi

A5 - Impianti produttivi aziendali o interaziendali per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, compresi quelle connessi al comparto vitivinicolo

A6 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole singole o associate e per il territorio agricolo, compresa la rimessa per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio

A7 - Serre fisse di tipo aziendale (A.7.1) o industriale (A.7.2)

A8 - Infrastrutture al servizio del territorio e delle aziende agricole

A9 - Allevamenti ittici ad uso produttivo.

A10 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo

Nelle zone E è altresì ammessa l'installazione di strutture leggere per manifestazioni stagionali, richieste ad Associazioni, Enti Pubblici e comunque non di interesse privato, espressamente non legate all'attività agricola e che non determinano inquinamento idrico, ambientale e acustico, con un'occupazione max di mq. 600, compresi accessori, quali: servizi igienici e di ristorazione.

Le attività di tipo A5 connesse al comparto vitivinicolo sono ammesse in tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e previa valutazione delle ricadute ambientali sugli insediamenti esistenti.

#### **Art. 2.3.4 - Usi prevalentemente residenziali - U1**

Sono considerati usi di tipo U1 quelli finalizzati alla costruzione di:

a - case di civile abitazione con alloggi e relativi spazi di servizio privati (cantine, lavanderie, tavernette, legnaie, ripostigli ecc...) o condominiali (scale, androni, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie condominiali) e per le autorimesse private di pertinenza degli alloggi;

b - abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi, piccole locande, pensioni e alberghi a conduzione familiare con i relativi spazi di servizio, soggiorno, ristoro e intrattenimento ammissibili, previo parere dei competenti uffici dell'A.U.S.L.;

c - laboratori e botteghe artigiane a conduzione familiare per attività artigianali produttive o di servizio purché non nocive o moleste in base al parere dei competenti uffici dell'A.U.S.L.;

d - officine di riparazione di cicli, motocicli, autoveicoli e di altri beni di consumo purché non nocive e moleste ed insonorizzate in conformità ai limiti imposti dai competenti uffici dell'A.U.S.L. e con esclusione delle attività di autocarrozzeria e verniciatura;

e - pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, self - service, attività commerciali al minuto e con esclusione dei locali di spettacolo, dancings, discoteche, night - clubs, attività sportive e ricreative e per il tempo libero a meno che le stesse non siano già esistenti o non siano state esplicitamente assentite nell'ambito di specifiche convenzioni attuative;

f - uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, studi professionali, ambulatori, sedi di partiti, società e istituzioni;

g - depositi di merci e materiali non nocivi o molesti e strettamente funzionali all'esercizio delle attività produttive, commerciali e di servizio di cui ai punti precedenti.

Sono incompatibili con gli usi di tipo U1 le attività insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del R.D. 1265/34 (T.U. LL.SS.), definite nell'elenco approvato con D.M. Sanità 05/09/1994 e quelle che per emissioni di polveri, gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, traffico indotto, ecc. possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone.

#### **Art. 2.3.5 - Usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri - U2**

Sono considerati usi di tipo U2 quelli finalizzati alla costruzione di:

a - alberghi, pensioni, locande ed altre strutture ricettive purché a carattere collettivo e finalizzate alla pratica turistica con i relativi spazi di servizio, soggiorno, ristoro e intrattenimento;

b - residences turistici e case albergo con i relativi spazi di servizio, soggiorno, ristoro ed intrattenimento;

c - sale convegni, di spettacolo, di svago e di ritrovo funzionali all'attività ricettiva o per attività autonome con i relativi spazi di servizio o di ristoro.

Gli usi di tipo U2 sono ammessi nell'ambito delle zone specificatamente indicate nel RUE

Gli usi di tipo U2 sono ammessi, nel rispetto degli indici di zona omogenea, nelle zone omogenee A; B; C dei centri abitati, nonché negli interventi di recupero dei complessi agricoli abbandonati purché dotati delle necessarie opere di urbanizzazione e fatti salvi comunque i vincoli d'intervento stabiliti per gli edifici di valore storico - architettonico e testimoniale.

#### **Art. 2.3.6 - Usi commerciali - direzionali e per servizi terziari - U3**

Sono considerati usi di tipo U3 quelli finalizzati alla costruzione di:

- a - uffici e locali per la prestazione di servizi terziari;
- b - centri direzionali integrati e relativi spazi di servizio;
- c - centri commerciali - integrati e relativi spazi di servizio;
- d - sale mostra, esposizione, fiere e relativi spazi di servizio;
- e - cinema, teatri e locali per lo spettacolo, lo svago, lo sport ed il tempo libero con i relativi spazi di servizio e ristoro;
- f - attrezzature tecnico - distributive di proprietà privata, attività commerciali all'ingrosso e relativi spazi di servizio e di deposito;
- g - alloggi per i titolari delle aziende o di custodia degli impianti nella misura massima fissata nelle norme di zona omogenea;

#### **Art. 2.3.7 - Usi produttivi artigianali - industriali non nocivi - U4**

Sono considerati usi di tipo U4 quelli relativi ad attività produttive artigianali o industriali non comprese negli elenchi delle industrie insalubri di 1' classe di cui al D.M. 05/09/1994 finalizzati alla costruzione di:

- a - capannoni per attività artigianali di servizio e/o produttive (con i relativi spazi di servizio e deposito) compatibili con la funzione residenziale ma prevalenti rispetto a questa in termini di Su;
- b - capannoni e locali per attività artigianali produttive e/o di servizio (con i relativi spazi di servizio e deposito) comprese negli elenchi delle attività insalubri di seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994, indipendentemente dalla prevalenza delle Su produttive rispetto a quelle residenziali;
- c - capannoni per attività industriali (con esclusione di quelle insalubri di 1' classe) con i relativi spazi di servizio e deposito;
- d - capannoni per attività di deposito e stoccaggio merci funzionali alle attività produttive insediate ed insediabili;
- e - uffici, sale mostra, esposizione e vendita a servizio delle attività produttive o di servizio insediate ed insediabili;
- f - alloggi per il titolare o per le funzioni di custodia degli impianti nei limiti precisati nelle norme di zona omogenea.

#### **Art. 2.3.8 - Usi produttivi per magazzini di deposito e stoccaggio delle merci e per attività commerciali all'ingrosso - U5**

Sono considerati usi di tipo U5 quelli finalizzati alla costruzione di:

- a - capannoni e locali per il deposito, lo stoccaggio e l'eventuale commercializzazione all'ingrosso di materiali e merci non funzionali ad una specifica attività produttiva artigianale o industriale ma esercitata in funzione autonoma con i relativi uffici e spazi di servizio;
- b - capannoni e locali per il commercio all'ingrosso o per il commercio al minuto di generi ingombranti che richiedono di norma elevate quantità di superficie utile con i relativi uffici e spazi di servizio;
- c - capannoni e locali per l'esercizio di attività di autotrasporto singola e associata con i relativi uffici e spazi di servizio;

d - alloggi per il titolare o di custodia degli impianti nei limiti massimi fissati dalle norme di zona omogenea.

#### **Art. 2.3.9 - Usi produttivi per attività artigianali - industriali nocive - U6**

Sono considerati usi di tipo U6 quelli finalizzati all'insediamento di lavorazioni artigianali o industriali comprese tra le attività insalubri di prima classe di cui al D.M 05/09/1994;

Le attività nocive di cui sopra non sono insediabili nel territorio comunale.

#### **Art. 2.3.10 - Usi produttivi per attività agroalimentari - U7**

Sono considerati usi di tipo U7 quelli finalizzati:

a - alla costruzione di edifici ed impianti da adibire ad attività di trasformazione, conservazione, confezionamento ed eventuale commercializzazione all'ingrosso o al minuto di prodotti agroalimentari quando le attività non riguardano direttamente le produzioni aziendali o interaziendali;

b - alla costruzione di uffici, spazi di stoccaggio e deposito, sale mostra ed esposizione, locali di vendita funzionali all'attività aziendale;

c - alloggi di custodia nei limiti massimi fissati dalle norme di zona omogenea.

#### **Art. 2.3.11 - Usi produttivi per attività particolari e specialistiche - U8**

Sono considerati usi di tipo U8 quelli finalizzati all'esercizio di attività particolari o specialistiche che richiedono normative urbanistiche e standards particolari quali ad esempio:

a - le attività artigianali di demolizione e commercializzazione di rottami metallici e di materiali vari di recupero;

b - le attività artigianali di lavorazione e commercializzazione di marmi ed altri materiali lapidei;

c - le attività artigianali di costruzione di elementi di carpenteria e di piccoli componenti prefabbricati per l'edilizia.

Oltre agli spazi di lavorazione e stoccaggio, agli uffici e alle sale mostra ed eventuale vendita gli usi di tipo U8 possono contemplare la presenza di un alloggio per il titolare o di custodia nei limiti di Su fissati dalle norme di zona omogenea.

Per le attività di cui ai punti a), b), c) possono essere concordate con l'Amministrazione Comunale le quote di parcheggio pubblico da prevedersi negli interventi ricadenti su lotti produttivi localizzati in territorio agricolo.

#### **Art. 2.3.12 - Usi produttivi per attività di lavorazione dei materiali di cava - U9**

Sono considerati usi di tipo U9 quelli finalizzati alla lavorazione di materiali di cava che si svolgono in aree industriali esterne a quelle incluse nel piano per l'attività estrattiva in quanto non connessa ad una specifica area di escavazione ma a diverse aree estrattive localizzate anche in diversi comuni.

Gli usi di tipo U9 contemplano la costruzione degli edifici e degli impianti necessari per la lavorazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei materiali lavorati con possibilità di installare essiccatoi, mulini, frantoi, centrali di lavorazione dei conglomerati bituminosi, anche a carattere permanente, spazi coperti per la sosta degli automezzi e delle macchine operatrici, uffici ed eventuali alloggi di custodia.

Gli usi di tipo U9 sono insediabili solamente nelle aree ad essi destinate dal Piano comunale delle Attività Estrattive (PAE).

#### **Art. 2.3.13 - Usi produttivi per attività estrattive - U10**

Sono considerati usi di tipo U10 quelli finalizzati all'esercizio delle attività estrattive.

Gli usi di tipo U10 sono insediabili solamente nelle aree ad essi destinate dal Piano comunale delle Attività Estrattive (PAE).

#### **Art. 2.3.14 - Usi pubblici per attrezzature collettive di livello sovracomunale - U11**

Sono considerati usi di tipo U11 quelli finalizzati alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti per i servizi pubblici o di uso pubblico con utenze di livello sovracomunale anche se gestiti o attuati da soggetti privati.

#### **Art. 2.3.15 - Usi pubblici per attrezzature collettive di livello comunale - U12**

Sono considerati usi di tipo U12 quelli finalizzati alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti per i servizi pubblici e di uso pubblico con utenza normalmente di livello comunale anche se gestiti o attuati da soggetti privati purché rientranti tra i servizi sociali di quartiere di cui all'Art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e cioè:

a - i servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie);

b - le attrezzature di interesse comune (attrezzature di carattere socio - sanitario ed assistenziale; servizi per gli anziani e per i giovani; centri civici, centri sociali e culturali comunali, di quartiere o di frazione; uffici di decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, protezione civile ecc);

c - le attrezzature religiose (chiese, oratori ed edifici per il culto in genere con le relative attrezzature complementari come i servizi sociali parrocchiali, le canoniche, le attrezzature didattiche per lo svago, lo sport, il tempo libero e le attività culturali).

#### **Art. 2.3.16 - Usi pubblici per il sistema del verde e delle attrezzature sportive - U13**

Sono considerati usi di tipo U13 quelli finalizzati alla costruzione del sistema del verde pubblico urbano e di quartiere e all'attrezzatura delle aree riservate alla pratica sportiva anche se attuate o gestite da soggetti privati purché rientranti in quelle richiamate alla lettera c) dell'Art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Gli usi di tipo U13 presuppongono l'uso pubblico delle aree e delle strutture ad essi riservati e contemplano:

a - la sistemazione, la piantumazione e l'attrezzatura con elementi di arredo urbano delle aree verdi per la formazione dei parchi urbani, di quartiere o frazione e di complesso insediativo;

b - la sistemazione e la costruzione con palestre, piscine, palazzetti dello sport, campi sportivi e relativi impianti coperti e scoperti, piste per la pratica sportiva, bocciodromi, ecc. delle aree per i servizi e le attrezzature sportive di livello comunale;

c - la costruzione di eventuali alloggi di custodia, locali di ristoro e ritrovo di uso pubblico in conformità alle norme di zona omogenea e ai progetti predisposti o approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 2.3.17 - Usi pubblici per i servizi tecnologici o anonari - U14**

Sono considerati usi di tipo U14 quelli finalizzati alla costruzione delle attrezzature e degli impianti per i pubblici servizi di cui alla lettera b) del D.M. 2/4/1968 n. 1444 anche se gestite o attuate da soggetti privati quali:

a - servizi tecnologici (servizi a rete) ed i servizi tecnici urbani;

b - i depositi e i servizi anonari;

c - le stazioni per l'autotrasporto pubblico, le sedi, gli uffici e le rimesse delle aziende di trasporto pubblico;

d - i macelli;

e - le sedi cimiteriali;

f - gli impianti di depurazione e quelli eventuali di smaltimento e trattamento dei rifiuti solidi urbani;

g - gli alloggi di custodia e sorveglianza degli impianti quando ritenuti necessari ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

h - sono inoltre da considerarsi usi di tipo U14 quelli relativi all'installazione di impianti fotovoltaici a terra di iniziativa pubblica purché ogni singolo impianto non superi la potenza massima di 1 Mw e, nel complesso del territorio comunale, gli impianti non abbiano una potenza complessiva superiore a 3 Mw.

**Art. 2.3.18 - Usi pubblici e privati per la costruzione dei parcheggi attrezzati e delle autorimesse coperte - U15**

Sono considerati usi di tipo U15 quelli finalizzati alla costruzione di parcheggi attrezzati e di autorimesse coperte pubbliche e private entro e fuori terra al fine di aumentare la dotazione di parcheggi e autorimesse nei centri che ne siano carenti.

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comportanti la costruzione di posti macchina coperti, anche quando non siano localizzati sulle tavole di RUE, possono essere realizzati nell'ambito delle zone omogenee F e G nel rispetto degli indici di zona omogenea salvaguardando il verde alberato esistente.

**Art. 2.3.19 - Usi di servizio per la costruzione di distributori di carburante - U16**

Sono considerati usi di tipo U16, quelli finalizzati all'installazione di :

a - attrezzature e servizi per attività di distribuzione al minuto di carburanti per il trasporto stradale;

b - servizi di assistenza automobilistica e di lavaggio ivi comprese piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica e di superficie utile minore o uguale a 50 mq purché ubicate a 5 m dai confini di proprietà e di zona.

Gli usi di tipo U16 possono essere ammessi, previa autorizzazione degli Enti competenti, nelle zone di rispetto alla viabilità, purché dotate di adeguate soluzioni di accesso, e nelle aree immediatamente retrostanti nel rispetto delle tutele e dei vincoli esistenti ed in conformità alla normativa regionale in materia.

**Art. 2.3.20 - Usi assimilabili per analogia**

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, si procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dalle presenti norme aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

## **CAPO 4 – DEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Art. 2.4.1 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici**

- 1 Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'Art. A 23 della L.R. 20/2000.
- 2 Sono opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature e gli spazi collettivi di cui all'Art. A 24 della L.R. 20/2000.
- 3 Per ciascuna categoria d'uso il RUE definisce nelle tabelle successive gli standard richiesti che dovranno essere garantiti contestualmente all'intervento edilizio.

### **Art. 2.4.2 - Cessione delle aree di urbanizzazione**

- 1 La cessione delle aree da destinarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e disposizioni vigenti, dai PUA, con riferimento ai relativi comparti, nonché, per gli interventi compresi in zona non regolata dai PUA, dalle seguenti disposizioni.

#### PARCHEGGI

- 2 In caso di strumento urbanistico preventivo le aree destinate a parcheggi dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte dalle presenti norme per le varie zone e per le specifiche destinazioni degli immobili.
- 3 L'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la fattibilità, potrà consentirne il soddisfacimento attraverso la realizzazione di strutture pluripiano, anche nel sottosuolo o l'asservimento ad uso pubblico.
- 4 Nel caso di cui al comma precedente lo standard viene verificato in termini di posti auto equivalenti (un posto auto = 25 mq) con cessione gratuita dell'area di sedime.
- 5 In caso di intervento edilizio diretto, le aree destinate a parcheggi possono essere monetizzate, secondo le modalità e le condizioni di seguito specificate

#### ATTREZZATURE SOCIALI E SCOLASTICHE, VERDE ATTREZZATO E SPAZIO PUBBLICO A PARCO E PER LO SPORT.

- 6 In caso di strumento urbanistico preventivo tali aree devono essere interamente cedute in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

- 7 Ai sensi dell'art. A 26, quarto comma, della legge regionale 24.3.2000 n. 20, l'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area interessata all'intervento, potrà convenire con l'attuatore la realizzazione di opere di urbanizzazione diverse da quelle elencate all'Art. A 24 della L.R. 20/2000 a copertura di quanto da esso dovuto, per oneri e cessioni.
- 8 Nell'ambito dell'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area d'intervento, consentire la compensazione fra le diverse dotazioni territoriali richieste, ferma restando la loro quantificazione complessiva delle stesse.

### **Art. 2.4.3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

- 1 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi da Amministrazioni Pubbliche, ed effettuate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, si applicano le procedure previste dal d. Lgs. 163/2006 e successive modifiche.
- 2 In particolare per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie con importo sopra soglia comunitaria l'aggiudicazione dei lavori comporta l'obbligo a bandire una procedura aperta o ristretta con progetto preliminare a base di gara. Nel caso di opere con importo sotto soglia comunitaria l'aggiudicazione dei lavori comporta l'obbligo a bandire una procedura negoziata senza previa pubblicazioni del bando con progetto preliminare a

base di gara tra almeno cinque operatori con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa.

#### **Art. 2.4.4 - Condizioni e modalità della monetizzazione**

- 1 Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere effettivamente cedute all'Amministrazione Comunale.
- 2 Potrà essere consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio purché sussista almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) le aree da cedere non risultino idonee alla funzione, a causa di preesistenze architettoniche o ambientali: aree verdi storiche, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare;
  - b) le aree da cedere non risultino idonee alla funzione per ragioni di conformazione, ubicazione ed accesso e non siano sostituibili con altre limitrofe, anche se non confinanti, e accessibili, tenendo conto del raggio di influenza delle singole attrezzature;
  - c) l'area da cedere risulti inferiore a 50 mq.
- 3 Nel caso in cui venga richiesto di superare le condizioni di cui al comma 2, la monetizzazione delle aree e delle attrezzature di parcheggio è subordinata a deliberazione assentiva della Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico; in caso di realizzazione dell'opera da parte del soggetto attuatore dell'intervento, l'Amministrazione Comunale può convenirne con l'attuatore l'asservimento ad uso di parcheggio pubblico, senza trasferimento della relativa proprietà, nel rispetto della destinazione all'uso collettivo del parcheggio medesimo, con atto pubblico da trascriversi nei pubblici registri immobiliari. In tal caso la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del soggetto attuatore.
- 4 Nelle zone agricole, in presenza di edifici isolati, è consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio; in tal caso dovranno comunque realizzarsi parcheggi scoperti ad uso privato (in aggiunta alla quota di parcheggi privati prevista) per una quota corrispondente a quella oggetto di monetizzazione.
- 5 Nel caso in cui si proceda a monetizzazione dovrà essere corrisposto il valore delle aree non cedute. Nel caso in cui le opere siano poste a carico dell'attuatore dell'intervento e questi ne chieda comunque la monetizzazione, oltre al valore delle aree non cedute, dovrà essere altresì corrisposto il valore pari al costo della mancata sistemazione.
- 6 In tutti i casi in cui sia possibile la monetizzazione (sia per mancata cessione, sia per mancata realizzazione) l'Amministrazione Comunale ha altresì facoltà di richiedere all'attuatore, in luogo della stessa, la realizzazione di opere di urbanizzazione di diversa natura, interne all'area di intervento, fino alla concorrenza del corrispondente valore e nei limiti di tale concorrenza.
- 7 L'Amministrazione Comunale può altresì avocare a sé la realizzazione delle opere di urbanizzazione, utilizzando i corrispettivi monetizzati.
- 8 Tali corrispettivi saranno sempre utilizzati per acquisizioni di aree e realizzazioni di opere di urbanizzazione.
- 9 La Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico può sempre procedere alla monetizzazione dei parcheggi pubblici nel caso ravvisi che quelli prescritti dalle norme di RUE non siano funzionali alla migliore efficienza rispetto all'assetto urbanistico dell'ambito d'intervento.
- 10 Costituiscono parte integrante del RUE le deliberazioni consiliari che stabiliscono la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e le modalità di calcolo delle monetizzazioni.

#### **Art. 2.4.5 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

- 1 I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
- 2 Gli interventi diretti, i Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) e i Piani urbanistici attuativi (PUA) comportano l'onere:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione all'Amministrazione Comunale, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali nella quantità fissata dagli strumenti urbanistici comunali;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli stessi, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
  - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione all'Amministrazione Comunale, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
  - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
  - e) di concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione.
- 3 Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c), e d) del comma 2, l'Amministrazione Comunale, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi dovuti.
- 4 Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, l'Amministrazione Comunale può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.

#### **Art. 2.4.6 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

- 1 Il contributo di costruzione non è dovuto:
- a) per gli interventi di edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione, di cui all'articolo 7 della LR 15/2013;
  - b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;
  - c) per gli interventi soggetti a SCIA di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 13 della LR 15/2013;
  - d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
  - f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
  - g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali;
  - h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
  - i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili



di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

- 2 Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33 della LR 15/2013.
- 3 Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
- 4 Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Usi RUE	Prescrizioni particolari	Standard richiesti
Abitazioni rurali = A1	spazi accessori e di servizio (autorimesse, cantine, piccoli depositi, ecc...) nei limiti di superficie di seguito indicati: - 50 mq per alloggio al lordo dei muri per le autorimesse coperte; - 50% della Su residenziale di progetto per i servizi accessori alla residenza.	parcheggi privati 3 mq/ 10 mq di Su
Costruzioni rurali di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali = A2		
Allevamenti zootecnici aziendali di tutti i tipi = A3		
Allevamenti zootecnici intensivi = A4	un massimo di due alloggi per azienda con Su minore o uguale a 250 mq più autorimesse e servizi accessori fino a 150 mq	
Impianti produttivi aziendali o interaziendali per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, compresi quelli connessi al comparto vitivinicolo = A5		parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su
Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole singole o associate e per il territorio agricolo, compresa la rimessa per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio= A6	un alloggio per intervento di superficie utile inferiore o uguale a 150 mq più cantine e autorimesse per un massimo di 100 mq	parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su
Serre fisse di tipo aziendale (A.7.1) o industriale (A.7.2)= A7	spazi di servizio e commercializzazione ed alloggio di custodia di Su inferiore o uguale a 150 mq + 100 mq di autorimesse e servizi residenziali	
Infrastrutture al servizio del territorio e delle aziende agricole = A8		
Allevamenti ittici ad uso produttivo = A9	alloggio di custodia di Su inferiore o uguale a 150 mq + 100 mq per autorimesse e servizi	
Altre opere di trasformazione del suolo agricolo = A11		

Usi RUE	Prescrizioni particolari	Standard richiesti
Usi prevalentemente residenziali - U1	<p>sale apposite per le riunioni condominiali</p> <p>nella misura minima di 2 mq/alloggio</p> <p>spazi porticati per il gioco al coperto dei ragazzi</p> <p>nella misura minima di 3 mq/alloggio</p>	<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheggi pubblici 1,5 mq/10 mq di Su</p> <p>parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su</p> <p>Per interventi soggetti a Permesso di Convezionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico (P.U.A.)</p> <p>Istruzione: 1,8 mq/10 mq di Su</p> <p>interesse comune: 0,84 mq/10 mq di Su</p> <p>culto: 0,36 mq/10 mq di Su</p> <p>verde attrezzato: 4,8 mq/10 mq di Su</p> <p>parcheggi pubblici: 1,2 mq/10 mq di Su</p> <p>parcheggi privati: 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri - U2		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di Sul</p> <p>parcheggi privati: 3 mq/ 10 mq di Sul</p> <p>Per interventi soggetti a Permesso di Convezionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico (P.U.A.)</p> <p>verde attrezzato: 60 mq/100 mq di Sul</p> <p>parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di Sul</p> <p>parcheggi privati: 3 mq/ 10 mq di Sul</p>
Usi commerciali - direzionali e per servizi terziari - U3		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheggi pubblici: 1,5 mq/10 mq Sul;</p> <p>parcheggi pertinenziali: 3 mq/10 mq Sul;</p> <p>Per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convezionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.):</p> <p>verde attrezzato: 60 mq/100 mq Sul</p> <p>parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq Sul;</p> <p>parcheggi pertinenziali: 3 mq/10 mq Sul;</p>

Usi RUE	Prescrizioni particolari	Standard richiesti
Usi produttivi artigianali - industriali non nocivi - U4		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheeggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheeggi privati: 5 mq/10 mq di Su</p> <p>Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di St o Sc; parcheeggi pubblici: 5 mq/100 mq di St o Sc; parcheeggi privati: 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi produttivi per magazzini di deposito e stoccaggio delle merci e per attività commerciali all'ingrosso - U5		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheeggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheeggi privati: 5 mq/10 mq di Su</p> <p>Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di St o Sc; parcheeggi pubblici: 5 mq/100 mq di St o Sc; parcheeggi privati: 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi produttivi per attività artigianali - industriali nocive - U6		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheeggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheeggi privati: 5 mq/10 mq di Su</p> <p>Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di St o Sc; parcheeggi pubblici: 5 mq/100 mq di St o Sc; parcheeggi privati: 3 mq/10 mq di Su</p>

Usi RUE	Prescrizioni particolari	Standard richiesti
Usi produttivi per attività agroalimentari = U7		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheggi pubblici 5 mq/100 mq di Sf</p> <p>parcheggi privati 5 mq/10 mq di Su</p> <p>Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di St o Sc; parcheggi pubblici 5 mq/100 mq di St o Sc; parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi produttivi per attività particolari e specialistiche - U8		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf parcheggi privati: 5 mq/10 mq di Su</p> <p>Per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>interesse comune + verde attrezzato 10 mq/100 mq di St o Sc; parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di St o Sc; parcheggi privati: 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi produttivi per attività di lavorazione dei materiali di cava - U9		
Usi produttivi per attività estrattive - U10		

Usi RUE	Prescrizioni particolari	Standard richiesti
Usi pubblici per attrezzature collettive di livello sovracomunale - U11		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>Per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>parcheggi pubblici 40 mq/100 mq di Su</p> <p>parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi pubblici per attrezzature collettive di livello comunale - U12		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>Per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>parcheggi pubblici 20 mq/100 mq di Su</p> <p>parcheggi d' uso riservato 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi pubblici per il sistema del verde e delle attrezzature sportive - U13		<p>Per interventi edilizi diretti</p> <p>Per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <p>parcheggi pubblici 10 mq/100 mq di Sf</p> <p>parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi pubblici per i servizi tecnologici o anonari di livello comunale - U14		<p>parcheggi pubblici 5 mq/100 mq di Sf</p> <p>parcheggi privati 3 mq/10 mq di Su</p>
Usi pubblici e privati per la costruzione dei parcheggi attrezzati e delle autorimesse coperte - U15		
Usi di servizio per la costruzione di distributori di carburante - U16		<p>parcheggi privati 10 mq/10 mq di Su</p>

## **CAPO 5 – ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 2.5.1 – Disciplina delle Altezze e delle Distanze**

- 1 Il disciplinare A1 allegato alle presenti norme definisce i parametri relativi alle altezze e alle distanze da tenere nelle costruzioni.
- 2 La disciplina sulle distanze si articola nella:
  - a) disciplina sulle distanze tra edifici;
  - b) disciplina sulle distanze dai confini di proprietà;
  - c) disciplina sulle distanze dalle strade.
  - d) disciplina sulle distanze dai confini di ambito

### **Art. 2.5.2 – Linee guida per la qualità e il decoro degli interventi**

- 1 L'allegato A2 alle presenti norme contiene indirizzi alle trasformazioni edilizie ad uso dei tecnici progettisti degli interventi oggetto di titolo abilitativo.
- 2 I contenuti delle presenti linee guida si applicano sull'intero territorio comunale e costituiscono riferimento per la valutazione delle proposte di trasformazione edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- 3 Allo scopo di armonizzare le tinteggiature degli edifici dei centri storici (zone A) e nelle zone agricole l'iter per il rilascio del titolo edilizio dovrà acquisire il parere dell'Ufficio Tecnico.

### **Art. 2.5.3 – Requisiti tecnici delle opere edilizie**

- 1 I titoli abilitativi sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti dal presente RUE. Essi sono tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico.
- 2 I requisiti tecnici sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia nei limiti espressamente stabiliti dalla normativa nazionale, perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie.
- 3 L'allegato A3 alle presenti norme si articola in due parti:
  - a) Requisiti Cogenti
  - b) Requisiti igienico-sanitari
- 4 Il rilascio dei titoli abilitativi e dell'agibilità è subordinato al rispetto dei suddetti requisiti che possono essere assolti rispettando le soluzioni tecniche dei requisiti igienico-sanitari oppure i requisiti cogenti che di questi ne rappresentano una alternativa.
- 5 I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti, secondo parametri oggettivi e misurabili, avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
- 6 I requisiti cogenti sono specificati ai sensi del REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000.

## **TITOLO 3 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DELLE ZONE URBANISTICHE**

### **CAPO 1 – AMBITI TERRITORIALI**

#### **Art. 3.1.1 - Ambiti del territorio rurale**

- 1 Gli ambiti del territorio rurale sono quelli individuati dal PSC ed esattamente:
  - a) aree di valore naturale ed ambientale
  - b) ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
- 2 Per interventi di nuovi volumi negli ambiti agricoli, ove ammessi dagli articoli successivi, si è tenuti a garantire, a titolo compensativo, la mitigazione di elementi incongrui eventualmente presenti.
- 3 Le nuove edificazioni o gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti, ove ammessi dagli articoli successivi, devono comunque essere realizzate con riferimento alle tipologie costruttive e alle colorazioni a ridotto impatto paesaggistico. Ove si renda necessario, per motivazioni tecniche, la realizzazione di edifici o strutture differenti devono essere previsti opportuni sistemi di mimetizzazione e mascheramento al fine di limitarne la visibilità, con particolare riferimento ai punti di vista di maggiore pregio o maggiormente frequentati.

#### **Art. 3.1.2 - Ambiti urbani e urbanizzabili**

- 1 Il RUE recepisce gli ambiti urbani del territorio comunale individuati dal PSC.
- 2 Il PSC individua il territorio urbanizzabile e stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni con riferimento ai fabbisogni locali.
- 3 Il PSC in particolare individua i seguenti tipi di ambiti urbani:
  - a) centri storici;
  - b) ambiti urbani consolidati;
  - c) ambiti per i nuovi insediamenti
  - d) ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale
- 4 Il POC specifica l'assetto urbanistico e le modalità attuative degli Ambiti per nuovi insediamenti e della parte di progetto dell'Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale individuate dal PSC.

#### **Art. 3.1.3 - Centri storici**

- 1 Il RUE, in coerenza con le prescrizioni del PSC individua gli edifici da assoggettare a restauro e a restauro e risanamento conservativo e definisce i principali indirizzi urbanistici relativamente ai servizi e alla rete commerciale.
- 2 I modi di intervento e le destinazioni d'uso consentite sono dettati dall'apposita cartografia che rimanda puntualmente alle modalità d'intervento contenute nelle presenti NTA.

#### **Art. 3.1.4 - Delimitazione del territorio urbanizzato**

La delimitazione del territorio urbanizzato è rappresentato nelle tavole di RUE con apposita simbologia grafica e coincide con il centro abitato ai sensi della L.R. 20/2000 art A-5 .



## CAPO 2 – ZONE URBANISTICHE

### Art. 3.2.1 - Articolazione del territorio in zone urbanistiche

- 1 Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della legge 6/8/1967 n. 765 e dell'Art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee.
- 2 Dette zone omogenee sono evidenziate sulle tavole di RUE e sono così articolate:
  - zone omogenee A;
  - zone omogenee B;
  - zone omogenee C;
  - zone omogenee D;
  - zone omogenee E;
  - zone omogenee F;
  - zone omogenee G;
  - zone omogenee H;

### Sezione 1 - Centri storici

#### Art. 3.2.2 - Zona "A" – Centro storico

##### Descrizione

- a) Il RUE delimita gli insediamenti storici soggetti a disciplina particolareggiata corrispondenti alla Zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e ai sensi dell'articolo A-7, comma 3 lett. c) della legge regionale n. 20/2000.
- b) Le destinazioni d'uso consentite nelle zone territoriali omogenee A sono definite all'interno delle presenti norme e le relative modalità di intervento sono specificate nell'elaborato RUE.T03

##### Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi su tutti i volumi esistenti sono i seguenti:

U1, U2, U3, U7, U11, U12, U13.

##### Modalità di intervento

Sono definite nell'elaborato RUE.T03.

L'unità minima di intervento è riferita alla particella catastale dell'immobile oggetto di intervento. In caso di accorpamento di più edifici, l'unità minima di intervento corrisponde all'unione delle rispettive particelle catastali, se diverse.

##### Parametri urbanistici e prescrizioni puntuali

*Spazi liberi:* l'elaborato RUE.T03 individua gli spazi liberi da edificazione all'interno Zona territoriale omogenea "A" articolandoli nel seguente modo:

- spazi liberi di particolare pregio, dove si prescrive prioritariamente la conservazione ed il mantenimento delle pavimentazioni e dei giardini esistenti di valore storico, artistico e testimoniale;
- spazi liberi inedificabili, che pur non presentando elementi di particolare pregio devono rimanere liberi da nuovi volumi edilizi di qualunque tipo, allo scopo di preservare i caratteri dell'insediamento storico;
- spazi liberi per la mobilità, destinati alla mobilità carrabile, ciclabile e pedonale.

*Rustici:* i rustici ed i fabbricati accessori in genere ai quali nell'elaborato RUE.T03 non è assegnata alcuna categoria di intervento, sono soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria o a demolizione senza ricostruzione ad eccezione dei casi di realizzazione di autorimesse come di seguito specificato.

*Autorimesse:* è ammessa la realizzazione di autorimesse nella quantità massima di mq. 15 per alloggio, attraverso il prioritario riuso dei rustici di cui al precedente punto, oppure con

interventi di demolizione e ricostruzione degli stessi, anche non sul sedime originario, purché la nuova ubicazione avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici della zona.

*Superfetazioni:* sono da demolire nell'ambito degli interventi ai quali ciascuna unità edilizia è sottoposta, ad esclusione delle aggiunte edilizie che hanno contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto e che, se eliminato, lascerebbe una situazione formale squilibrata non potendosi più ripristinare la situazione iniziale.

*Solai - soffitte:* negli edifici soggetti a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo parziale potrà essere consentita la utilizzazione del solaio e della soffitta ad uso abitativo, purché tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:

- mantenimento della posizione e della copertura originale (è ammessa soltanto la realizzazione di aperture a lucernario nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aereazione e illuminazione prescritti dall'Allegato A3 - Requisiti tecnici delle opere edilizie, purché non prospicienti lo spazio pubblico di uso comune);

- altezza media interna netta minima esistente del sottotetto di cui si propone l'utilizzo residenziale, sia pari a ml. 2,70 e ml. 2,40 per i servizi igienico - sanitari e le cucine.

E' consentita, fatta eccezione per edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo la realizzazione di cantine interrato sotto gli edifici o sotto la pavimentazione degli spazi liberi, senza modifica delle quote originarie, con un massimo di mq. 15 di Su per unità immobiliare qualora la stessa ne sia sprovvista.

*Coperture:* il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema a "coppi" o marsigliesi quando questo sia il sistema di copertura originario. I tetti dovranno essere realizzati a falde e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura. Non sono consentite le coperture piane e le falde con pendenza superiore al 40%. E' consentita la posa dei lucernari in numero sufficiente a garantire la aereazione e illuminazione prescritta qualora il solaio - soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/50 della superficie del solaio sottostante. Anche l'accesso al tetto, laddove non esista, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura. All'interno delle zone omogenee A non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e per il solare termico sugli edifici di valore storico architettonico.

*Fronti esterne prospicienti spazi pubblici:* le pareti nelle quali debbono essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio filo-logico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. La possibilità di aerazione e di illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo la esigenza di operare nuove bucaure. Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti, per la realizzazione di attività artigianali di servizio o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, anche negli edifici circostanti;

- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte.

I rivestimenti delle fronti non potranno essere realizzati in ceramica o materiali simili, nè con intonaci e rivestimenti granigliati o simili, nè in lastre di marmo. Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo. Pensiline sopra-porta di limitata estensione possono essere ammesse, previo parere vincolante della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sulla coerenza con i caratteri stilistici del prospetto, anche nelle fronti principali. I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostante. Sulle fronti principali degli edifici non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato ad esclusione di quello di colorato;

- tapparelle in legno, plastica o altro;

- porte basculanti in metallo .

Gli interventi edilizi di recupero ad uso residenziale di solai-soffitte non devono alterare con nuove aperture i prospetti preesistenti che vanno mantenuti nella loro originaria unitarietà. La norma non si applica ad edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia.

*Rapporti aeroilluminanti:* per gli edifici sottoposti ad intervento di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo parziale, è consentita la deroga al rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dall'Allegato A3 -

Requisiti tecnici delle opere edilizie; in ogni caso le aperture sulle fronti, se ampliate, o realizzate ex novo dovranno rispettare i rapporti originari esistenti nella zona tra le misure orizzontali e verticali. Laddove la Disciplina Particolareggiata non consenta l'adeguamento delle altezze nette interne, previo parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e le autorità sanitarie preposte in materia è consentita l'abitabilità di vani in deroga alle disposizioni dell'Allegato A3 - Requisiti tecnici delle opere edilizie, i quali abbiano un'altezza netta minore ml. 2,70 con un minimo assoluto di ml. 2,40. Tale deroga non vale per i solai-soffitta oggetto di recupero ad uso abitativo.

*Recinzioni* : le recinzioni esistenti in muratura vanno ripristinate e mantenute nel loro originale assetto. Le nuove recinzioni vanno costruite secondo le prescrizioni dell'Allegato 01 alle presenti norme e con materiali coerenti con l'ambiente costruito della zona.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura e elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali, così come rilevabile dalla documentazione disponibile o dai dati emersi dal sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Art. 3.2.3 - Edifici di valore storico e relativi spazi di pertinenza esterni alla zona omogenea "A"**

- 1 Per gli edifici ed i complessi edilizi esterni ai perimetri delle zone "A" che sulle tavole di RUE vengono classificati con specifiche simbologie di valore monumentale, storico - architettonico e testimoniale ovvero riconosciuti tali a seguito delle indagini conoscitive propedeutiche agli interventi sull'edilizia sparsa in zona agricola, indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono, si applicano le categorie di intervento contenute negli elaborati RUE.T01 (territorio extraurbano) e RUE.T02 (territorio urbano) . Gli interventi edilizi dovranno sempre essere operati nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici relativi alla zona omogenea in cui gli edifici e i complessi edilizi ricadono a meno che detti indici e parametri non siano già superati nella situazione di fatto, situazione che dovrà essere documentata attraverso il certificato catastale riferito ed il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto consolidato.
- 2 In presenza di discordanza tra la categoria d'intervento assegnata dal RUE e la reale consistenza dell'immobile oggetto d'intervento, si renderà necessario la redazione di una relazione storico - critica e documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, su proposta dei privati interessati, dovrà pronunciarsi sulle modalità di recupero, purché comunque con un grado di tutela non inferiore alla ristrutturazione edilizia con vincolo.

### **Art. 3.2.4 - Spazi di pertinenza degli edifici di valore storico**

- 1 La cartografia di RUE individua gli spazi di pertinenza degli edifici storici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico - architettonico e degli impianti urbanistico - edilizi di particolare valore, al miglioramento delle condizioni tendenti alla riqualificazione funzionale delle pertinenze, compresa l'eliminazione delle parti incongrue, in riferimento all'unitarietà delle tipologie ed ai loro trascorsi storici; è inoltre prescritta la conservazione degli impianti arbustivi di pregio.
- 2 A tal fine l'Amministrazione Comunale può concordare con i privati, in sede d'intervento, la cessione al Comune di spazi pubblici o di uso pubblico, nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali, l'ampliamento e la rettifica delle sedi viarie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico e architettonico.
- 3 In assenza dell'accordo con i privati interessati è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale e della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, apportare modifiche al progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo onde conseguire gli obiettivi dei cui ai precedenti commi.

## Sezione 2 – Zone residenziali

### Art. 3.2.5 - Zone a prevalenza residenziale B e C

Le zone territoriali omogenee B e C sono destinate prevalentemente alla residenza. Sono così divise:

- Zona B1 – Residenziale di antica formazione;
- Zona B2 – Residenziale di riqualificazione;
- Zona B3 – Residenziale di completamento;
- Zona B4 – Nuclei edilizi esistenti
- Zona B5 – Verde privato
- Zona C0 – Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente;

#### Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono:

U1, U2, U3, U7, U11, U12, U13.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

Le zone territoriali omogenee B e C ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono computabili ai fini della determinazione della volumetria edificabile.

Negli ambiti per i nuovi insediamenti dovrà essere prevista una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree definita pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni.

#### *Funzioni rurali*

All'interno delle zone a prevalenza residenziale possono essere mantenute le funzioni rurali esistenti; sono comunque escluse le stalle, i silos, le concimaie ed ogni altra attività rurale ritenuta incompatibile per motivi igienico-sanitari. Le aziende agricole dotate di fabbricati ricadenti in tali zone alla data di adozione del RUE, potranno ampliare la dotazione di fabbricati, nel rispetto comunque delle limitazioni igienico sanitarie di cui sopra, secondo i parametri urbanistici di cui all'art. 3.2.17 o in coerenza con gli interventi edilizi previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale di all'art. 3.2.16 delle presenti norme. Per la verifica degli indici rurali andranno invece conteggiati sia i volumi e le superfici esistenti in zona agricola, che quelli ricadenti all'interno delle zone B e C. Qualora per i fabbricati ricadenti nelle zone B e C di pertinenza delle aziende agricole sia richiesta, a qualsiasi scopo, la dismissione totale o parziale dall'uso rurale, andranno osservate le seguenti procedure e prescrizioni:

- i nuovi utilizzi dovranno essere compatibili con quelli previsti da ciascuna zona di appartenenza e i titoli edilizi abilitativi saranno onerosi in relazione al nuovo uso richiesto;
- gli interventi edilizi ammissibili saranno quelli compatibili con la specifica normativa di zona;
- il patrimonio edilizio così svincolato dall'uso rurale non potrà essere ricostituito ex novo nella stessa quantità dismessa per un periodo di 5 anni dal rilascio del titolo edilizio abilitativo ed il progetto edilizio dovrà essere coerente con le prescrizioni della zona di appartenenza.

#### Prescrizioni particolari

##### *Zone residenziali che sorgono lungo crinali collinari*

Gli elaborati RUE.T01 e RUE.T02 individuano, con apposita simbologia, le zone a prevalente destinazione residenziale che sorgono lungo i crinali del Sistema della collina (art. 47 del PSC) e la cui edificazione è sottoposta al rispetto degli indirizzi progettuali di seguito riportati, che dovranno essere verificati, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo:

- la sistemazione delle aree libere di pertinenza agli edifici dovrà avvenire favorendo, in relazione alle pendenze dei versanti, la realizzazione di terrazzamenti e limitando il più possibile lo sviluppo in verticale dei muri di contenimento;
- l'altezza dei fabbricati calcolata rispetto la quota stradale nel punto intermedio dal fronte della strada, in deroga a quanto stabilito dalla normativa della zona urbanistica di appartenenza non dovrà superare mt. 6,00;

- non sono consentite coperture con falde che superino la pendenza usuale adottata dall'edilizia storica locale;
- gli edifici dovranno sviluppare la sagoma orizzontale contenendo il più possibile, in relazione alla conformazione del lotto ed alla pendenza del terreno, la dimensione del fronte stradale;
- le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati vengono maggiorate rispettivamente a mt. 7,50 e mt. 15,00 ad esclusione dai confini delle zone F, G e H dai quali valgono le normali distanze definite nell'Allegato A1 alle presenti norme, sempre che questo non comporti le limitazioni di visuali particolarmente significative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale;

I titoli edilizi abilitativi relativi alle aree poste in prossimità dei crinali saranno sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dovranno essere dotati di rilievo fotografico completo della zona e di profili altimetrici comprovanti le caratteristiche dei versanti, ed il reale posizionamento della linea di crinale.

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano qualora la reale linea di crinale disti almeno mt. 30 dal confine del lotto edificabile.

#### *Zone sottoposte a preliminari interventi di drenaggio delle acque sotterranee*

Gli elaborati RUE.T01 e RUE.T02 individuano, con apposita simbologia, le zone a prevalente destinazione residenziale che dovranno essere sottoposte a preliminari interventi di drenaggio come da schema allegato al titolo edilizio abilitativo da realizzarsi lungo gli assi viari previsti nell'ambito dell'urbanizzazione dei PUA, finalizzati al conseguimento dei seguenti scopi:

- evitare che i drenaggi realizzati nei singoli lotti, non essendo collegati tra di loro, lascino delle sottili fasce in cui l'acqua, che solitamente risiede nei primi due metri di copertura, possa defluire a valle, senza essere intercettata;
- agevolare la disidratazione della copertura imbibita d'acqua, in modo da provocare più rapidi assestamenti dei terreni interessati alle nuove costruzioni;
- migliorare la stabilità dei terreni sottostanti a quelli interessati dagli interventi edilizi;
- fissare una tipologia di realizzazione dei dreni, in modo che si eviti di impiegare, come materiale drenante, le grosse pezzature rocciose, che in tempi brevi tendono a impregnarsi di fanghi ed argille, perdendo completamente la loro funzione drenante.

Incentivi all'efficientamento energetico

Nelle zone di completamento residenziale B2, B3 e B4 è ammesso un incremento volumetrico corrispondente al 10% dell'indice fondiario massimo ammesso nella zona di appartenenza per gli interventi che superano i parametri di efficienza energetica stabiliti dalla normativa regionale.

### **Art. 3.2.6 - Zona "B1" - Residenziale di antica formazione**

#### Modalità di intervento

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Tali opere, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### Parametri urbanistici

Non è ammesso l'incremento della Su esistente e l'altezza massima realizzabile non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. In caso di nuova costruzione  $H_{max} = 7,00$  m.

#### Prescrizioni particolari

All'interno della presente Zona "B1" si definiscono edifici principali quelli prevalentemente destinati alla funzione residenziale che si affacciano sulla pubblica via o su spazi privati di uso comune definendo così cortine edilizie continue. Si definiscono edifici secondari quelli destinati alla residenza ed alle sue funzioni accessorie, a funzioni rurali o produttive, organizzati però in uno schema morfologico aperto.

### *Edifici principali*

Ove ragioni statiche comprovate da specifica documentazione tecnica e fotografica rendano necessaria la demolizione di tali edifici, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni:

- il Volume totale preesistente potrà essere aumentato della quota consentita sino al raggiungimento di 200 mc per unità immobiliare, con una  $Q_{max} = 70\%$ . E' inoltre ammesso un ulteriore incremento di 6 mq di Su per esigenze di adeguamento igienico - sanitario.

- l'altezza del fabbricato potrà aumentare fino al raggiungimento delle

altezze nette previste dall'Allegato A3 per ciascuna categoria di locale, fermo restando il numero di piani abitabili preesistenti;

- non sono consentiti arretramenti dal filo stradale e dovranno essere mantenuti gli allineamenti lungo gli spazi pubblici o di uso comune. Sono ammesse modifiche di allineamento lungo i confini privati nel rispetto dei contenuti dell'Allegato A1;

E' richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni edilizie:

- non sono ammessi elementi architettonici non originali, quali: rivestimenti murali plastici (graffiato, stollato, ecc.) colori non tipici, serramenti in alluminio anodizzato ad esclusione di quello colorato; tapparelle in legno, plastica o altro, porte basculanti in metallo, zoccolature e rivestimenti in marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle e voltini), con eccezione per i davanzali e le soglie, purchè non in marmo levigato;

- sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie quali la contro - soffittatura di androni e portici ecc.;

- devono essere confermati i caratteri tipo-morfologico di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie dell'edilizia rurale e civile esistente;

- devono essere conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, logge, ballatoi, volte in muratura, solai in cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto

meritevole di salvaguardia);

- negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte, ecc.), inseriti negli edifici in precedenti manomissioni;

- le pavimentazioni di spazi sono realizzate in materiali preesistenti tradizionali, quali ciottoli, cotto, pietre naturali, od altri materiali similari e compatibili;

- le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali;

- i solai e le coperture di fabbricati che presentino elementi di pregio architettonico non possono subire variazioni delle quote d'imposta; il consolidamento ed il risanamento delle strutture deve mantenere o reinterpretare le caratteristiche figurative preesistenti;

- le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali realizzati in rame o lamiera verniciata;

- gli interventi necessari per il riutilizzo delle strutture produttive agricole (fienili, stalle, porticati strutturalmente autonomi) devono ove possibile rispettare la struttura originale;

- gli eventuali interventi d'innovazione ed adeguamento tecnologico funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo - morfologici e d'impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze.

### *Edifici secondari ed accessori*

Per gli edifici secondari di tipo residenziale negli interventi di demolizione e ricostruzione non sussistono le limitazioni morfologiche e tipologiche esistenti per gli *Edifici principali*, mentre è concessa al fine di raggiungere un riordino degli spazi cortilizi di pertinenza, la demolizione totale degli edifici accessori esistenti aventi caratteristiche di superfetazioni intese come ampliamenti incongrui dell'edificio originario con la loro successiva ricostruzione accorpata in un unico Volume totale maggiorato del 20% di quello preesistente purchè  $Q_{max} = 70\%$ , calcolato sull'intero lotto di proprietà.

I rustici coevi all'edificio principale tipologicamente riconoscibili quali, granai fienili etc., andranno invece recuperati così come previsto per gli *Edifici principali* come servizi accessori alla residenza.

#### Ulteriori prescrizioni

Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico-testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali.

#### **Art. 3.2.7 - Zona "B2" - Residenziale di riqualificazione**

##### Modalità di intervento

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Tali opere si attuano mediante intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo (Piano di recupero).

##### Parametri urbanistici

- intervento edilizio diretto: secondo le prescrizioni particolari relative agli *Edifici principali* del precedente art. 3.2.5;
- Piano di recupero: incremento del 20% del Volume totale preesistente nel comparto con una  $Q_{max} = 70\%$ , oltre al rispetto delle prescrizioni particolari previste per gli interventi edilizi diretti.

#### **Art. 3.2.8 - Zona "B3" - Residenziale di completamento**

##### Modalità di intervento

Lotto libero o parzialmente edificato

- nuova costruzione.

Interventi sugli edifici esistenti

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia.

##### Parametri urbanistici

Nuova costruzione:

- $U_f = 0,40$  mq/mq;
- $H_{max} = 8,80$  m;
- $Q_{max} = 0,40$  mq/mq;
- $S_m = 600$  mq.

Ristrutturazione edilizia:

- ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del Volume totale preesistente e comunque non oltre l'indice  $U_f = 0,50$  mq/mq.

##### Edifici con funzioni in essere non compatibili con la zona:

Per gli edifici con funzioni in essere non compatibili con le norme di zona, al momento dell'adozione del presente regolamento, sono ammessi, sino alla cessazione dell'attività in essere, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia.

Alla cessazione delle attività in essere detti edifici dovranno essere ricondotti alle destinazioni ammesse tramite intervento diretto attuabile con le modalità dei commi precedenti.

### **Art. 3.2.9 - Zona "B4" – Nuclei edilizi esistenti**

#### Modalità di intervento

Il recupero degli edifici esistenti anche tramite la loro demolizione e ricostruzione sul sedime originario costituisce la modalità d'intervento prioritaria.

In particolare le modalità d'intervento si articolano nel seguente modo:

- gli edifici principali esistenti che appartengono al patrimonio edilizio storico e posseggono, ancora riconoscibili, le caratteristiche costruttive, tipologiche proprie della tradizione locale, andranno recuperati secondo le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso;
- ampliamento;
- nuova costruzione.

- gli edifici accessori coevi all'edificio principale ancora tipo logicamente riconoscibili andranno recuperati in modo analogo a quanto previsto per gli edifici principali;

- gli edifici principali esistenti incoerenti rispetto le caratteristiche costruttive proprie della tradizione locale potranno essere anche demoliti e ricostruiti secondo i criteri definiti nei successivi parametri urbanistici;

- gli edifici accessori aventi caratteristiche di superfetazioni o costruiti in modo incongruo all'edificio principale, potranno essere anche demoliti e ricostruiti secondo i criteri definiti nei successivi parametri urbanistici utilizzando inoltre la possibilità di accorpamento di volumi demoliti appartenenti a corpi edilizi separati.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solamente nei lotti liberi, in ragione dei successivi parametri urbanistici.

Le opere sopra descritte, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### Parametri urbanistici

##### *Ristrutturazione edilizia e ampliamento degli edifici principali esistenti:*

- il Volume totale preesistente potrà essere aumentato della quota consentita sino al raggiungimento di 200 mc per unità immobiliare, con una  $Q_{max} = 70\%$ . E' inoltre ammesso un ulteriore incremento di 6 mq di Su per esigenze di adeguamento igienico – sanitario;

-  $H_{max} = 8,80$  m;

- i rustici e gli edifici accessori, se non esistenti a servizio degli edifici principali, possono essere realizzati ex novo sino ad un massimo di 50 mq per ciascuna unità edilizia.

##### *Ristrutturazione edilizia degli edifici accessori:*

- è ammessa la modifica di destinazione d'uso finalizzata ad un loro recupero per la funzione principale solo per le unità edilizie la cui superficie utile esistente non sia superiore a mq. 150. Tale limite non si applica nel caso di edifici di interesse storico testimoniale.

##### *Nuova costruzione:*

-  $S_m = 800$  mq;

-  $U_f = 0,20$  mq/mq;

-  $H_{max} = 7,00$  m;

-  $Q_{max} = 0,40$  mq/mq.

#### Prescrizioni particolari

All'interno della presente Zona "B4" valgono le prescrizioni particolari previste per la Zona "B1".



### **Art. 3.2.10 - Zona "B5" - Verde privato**

#### Descrizione

Sono ambiti urbani consolidati non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee e di dissesto ovvero alla presenza di alberature di pregio. Tali zone sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle unità edilizie esistenti.

Le zone "B5" possono essere costituite da:

- unità edilizie di pregio storico, architettonico o testimoniale o comunque con tipologia riconoscibile cui sono asservite ampie aree a parco, giardino o orto;
- unità edilizie di nessun pregio con ampi spazi pertinenziali a verde.

#### Modalità di intervento

Nel caso l'unità edilizia risulti compresa in una categoria di tutela qualsiasi intervento edilizio dovrà conformarsi alle specifiche modalità d'intervento previste per l'edificio e prevedere contestualmente il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione delle aree a parco o giardino o orto che non potranno essere interessate da nessuna nuova edificazione, con l'esclusione di costruzioni di servizio pertinenziale, quali garage, cantine e depositi attrezzi, con superficie coperta massima di mq 40 realizzati ad un solo piano, e con caratteri formali, compositivi e architettonici coerenti con l'edificio principale. E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato a condizione che vengano salvaguardate le alberature di pregio e che non vi siano controindicazioni di natura idrogeologica.

Nel caso l'edificio non risulti compreso in una categoria di tutela si potranno attuare i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, sono ammessi modesti ampliamenti e sopraelevazioni degli organismi edilizi esistenti nel limite del 20% della superficie utile esistente e con un incremento massimo del rapporto di copertura pari al 10% di quello esistente. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono subordinate al Titolo 4 - Vincoli e Rispetti delle presenti norme.

### **Art. 3.2.11 - Zona "C0" - Residenziale a strumento urbanistico attuativo previgente**

#### Descrizione

Il presente articolo riguarda alcuni comparti attuativi già previsti dalla precedente strumentazione urbanistica comunale, ancora da attuare (SUP) e/o in fase di realizzazione (PAV) ed evidenziati nell'elaborato RUE.T02.

#### Destinazioni d'uso

- Usi previsti: quelli previsti dallo strumento urbanistico previgente.

#### Modalità di intervento

Nuova costruzione secondo gli indici e i parametri dello Strumento urbanistico previgente.

#### Parametri urbanistici

Quelli previsti dallo strumento urbanistico previgente.

## **Sezione 3 - Zone produttive e terziarie**

### **Art. 3.2.12 - Zona produttive e terziarie D**

Le zone territoriali omogenee D sono destinate agli insediamenti artigianali, industriali e terziari

Sono così divise:

- Zona D0 - Produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente;
- Zona D1 - Produttiva di completamento;

### Prescrizioni particolari

#### *Zone produttive ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto*

Gli elaborati RUE.T01 e RUE.T02 individuano, con apposita simbologia, le zone produttive e terziarie interessate da fenomeni di dissesto (art. 63, 64 e 65 del PSC). In tali aree valgono le prescrizioni alla trasformazione dei suoli e dei fabbricati contenute negli artt. 4.1.7, 4.1.8 e 4.1.9 delle presenti norme.

#### *Medio piccola struttura di vendita alimentare / extralimentare*

Gli elaborati RUE.T01 e RUE.T02 individuano, con apposita simbologia, le zone produttive e terziarie dove sono insediate ed insediabili medio piccole strutture di vendita alimentari ed extralimentari. In particolare all'interno del territorio comunale sono insediate / insediabili:

- 2 medio piccole strutture di vendita non alimentare in località S. Pellegrino;
- 1 medio piccola struttura di vendita alimentare in località Vicobarone.

### **Art. 3.2.13 - Zona "D0" - Produttiva a strumento urbanistico attuativo previgente**

#### Descrizione

Il presente articolo riguarda alcuni insediamenti già previsti dalla precedente strumentazione urbanistica comunale in fase di realizzazione (PAV) ed evidenziati nell'elaborato RUE.T02

#### Destinazioni d'uso

- Usi previsti: quelli previsti dallo strumento urbanistico attuativo previgente.

#### Modalità di intervento

Nuova costruzione secondo gli indici e i parametri dello Strumento urbanistico attuativo previgente.

#### Parametri urbanistici

Quelli previsti dallo strumento urbanistico attuativo previgente.

### **Art. 3.2.14 - Zona "D1" - Produttiva di completamento**

#### Descrizione

Si tratta di insediamenti produttivi esistenti già destinati dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive caratterizzate da edifici industriali e artigianali. In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE.

#### Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U2, U3, U4; U5; U7; U8, U14, U15, U16 con possibilità di costruire, per i titolari o il personale di sorveglianza degli impianti, fino ad un massimo di due alloggi di 300 mq di superficie utile più eventualmente 200 mq di superficie per autorimesse e servizi residenziali non computabili nella S.U.

Sia le attività esistenti che le nuove attività oggetto di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, collocate in continuità con zone residenziali, dovranno attuare misure di mitigazione ambientale, per quanto attiene emissioni rumorose, emissioni in atmosfera di gas, polveri ecc. movimentazione dei materiali e accesso e recesso dall'area d'insediamento.

Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi.

Nella Zona "D1" sono vietati gli insediamenti di nuove attività nocive di 1° classe di cui al R. D. del 27/7/1934 n° 1265 nonché di tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori; le industrie esistenti che presentano le caratteristiche suddette potranno intervenire con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché finalizzate alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, senza aumento della superficie utile né variazione della destinazione d'uso.

Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi dei precedenti commi non sono consentiti ampliamenti successivi.

#### Modalità di intervento

- manutenzione ordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.
- manutenzione straordinaria;
- demolizione;

#### Parametri urbanistici

- $U_f = 0,60$  mq/mq o pari all'indice esistente se superiore
- $Q_{max} = 75\%$
- $H = ml. 12$  per gli edifici, ad esclusione dei volumi tecnici e delle attrezzature tecnologiche;

Nell'ambito della Zona "D1" è consentito ricavare una maggiore superficie utile all'interno dei volumi esistenti senza limiti massimi, se non quelli derivanti dagli altri parametri urbanistici igienici ed edilizi. Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 30% della  $Sc$  esistente, da intendersi aggiuntivo rispetto all'indice fondiario.

Prescrizioni particolari: PCC.01 – San Pellegrino: Superficie massima realizzabile: mq. 7.600; Funzione prevalente: produttivo; Altre funzioni ammesse: Impianto per la depurazione dei reflui generati dagli scarti di lavorazione delle cantine.

### **Sezione 4 – Zone agricole**

#### **Art. 3.2.15 - Norme generali per le zone agricole**

- 1 L'attuazione degli interventi in zona agricola sono riservate esclusivamente ai soggetti singoli o associati aventi la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale o al coltivatore diretto proprietario e al coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno il 30% del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno il 30% del proprio reddito di lavoro.
- 2 Le modalità di attuazione sono il titolo abilitativo edilizio e in casi particolari il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) con obbligo comunque di rispettare le prescrizioni per quanto concerne il corretto inserimento degli interventi edilizi nell'ambiente e nel paesaggio.
- 3 Ai fini dell'applicazione degli indici in zona agricola l'unità minima per l'intervento è costituita dall'azienda agricola singola o associata e ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 5 anni.

#### **Art. 3.2.16 - Possibilità di superamento degli indici urbanistici ed edilizi per l'edificazione in zona agricola**

- 1 I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti nelle zone agricole che regolamentano l'attività edificatoria in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o interaziendale (PSA), nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal PSA stesso.
- 2 Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale dopo l'approvazione del Piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura di richiesta del titolo abilitativo.
- 3 Il PSA è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - per le aziende agricole che per documentate esigenze produttive, intendano realizzare opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona;
  - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il PSA sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari.

### **Art. 3.2.17 - Zona "E1" - Agricola normale**

#### Descrizione

Comprende i terreni e gli edifici prevalentemente destinati alla normale attività agronomica.

#### Modalità di intervento

In questa zona il RUE si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali.

#### Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici

Gli usi ammessi e i parametri urbanistici per la nuova costruzione e per gli interventi sull'esistente sono i seguenti:

##### *A1 - Abitazioni rurali*

- nuova abitazione:  $S_u = 280$  mq per ogni nucleo familiare;
- recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico esistente od in alternativa 280 mq per ogni nucleo familiare
- $S_m \geq 30000$  mq di superficie del fondo agricolo;
- $H_{max} = m 7.50$ , o quella esistente se superiore.

##### *A2 - Costruzioni rurali di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali o interaziendali*

- $S_m \geq 10000$  mq
- $U_f =$  indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq;
- aziende esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del presente RUE: A2 = esistente + 40%.

##### *A3 - Allevamenti zootecnici aziendali di tutti i tipi*

- $U_f =$  indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq, di cui al massimo di 0,003 mq/mq potrà essere destinato ad allevamenti integrativi (suinicoli, etc.) dell'azienda agricola, nel limite comunque di mq 300;
- i fabbricati di stabulazione e/o allevamento dovranno distare almeno 100 metri dal perimetro di centro urbanizzato;
- aziende esistenti e già provviste di fabbricati alla data di adozione del presente RUE: A3 = esistente + 10%.

##### *A4 - Allevamenti zootecnici intensivi*

- delibera di localizzazione del Consiglio Comunale da attuarsi per intervento diretto in conformità agli indici e alle prescrizioni dell'uso A2 di cui al presente articolo.

##### *A5 - Impianti produttivi aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, compresi quelle connessi al comparto vitivinicolo*

- delibera di localizzazione Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto in conformità agli indici e alle prescrizioni dell'uso A2 di cui al presente articolo.

##### *A6 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole singole o associate e per il territorio agricolo, compresa la rimessa per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.*

- delibera di localizzazione del Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto su una superficie minima di 5000 mq con  $U_f = 0.60$  mq/mq

##### *A7 - Serre fisse di tipo aziendale (A.7.1) o industriale (A.7.2)*

- delibera di localizzazione del Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto su una superficie minima di 10000 mq con  $U_f = 0.45$  mq/mq e  $H_{max} = m 6.50$

##### *A8 - Infrastrutture al servizio del territorio e delle aziende agricole*

- Titolo 4 - Vincoli e Rispetti del presente regolamento.

##### *A9 - Allevamenti ittici ad uso produttivo*

- relazione geologica su una superficie minima di 10000 mq con un  $U_f = 0.03$  mq/mq,  $H_{max} = m 6.50$ .

## A10 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo

### Prescrizioni particolari

#### *Interventi edilizi per l'agriturismo*

- 1 Gli interventi edilizi relativi ad iniziative a carattere agrituristico, ai sensi delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia, possono essere realizzati solo all'interno dei volumi esistenti nelle zone agricole in aggiunta alla superficie utile dei fabbricati agricoli ad uso residenziale esistenti e di loro ampliamenti conseguenti all'applicazione delle presenti norme.
- 2 A tale destinazione d'uso è possibile riservare, in aggiunta agli indici di zona omogenea, una superficie utile massima di mq 70 da destinarsi a 3 locali con i relativi servizi da dare in locazione a scopo turistico.
- 3 Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di questi locali è subordinata all'approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) in cui sia stato previsto questo tipo di intervento.

#### *Manifestazioni temporanee*

Nelle zone E1 è altresì ammessa l'installazione di strutture leggere per manifestazioni temporanee, richieste ad Associazioni, Enti Pubblici e comunque non di interesse privato, espressamente non legate all'attività agricola e che non determinano inquinamento idrico, ambientale e acustico.

### **Art. 3.2.18 - Disposizioni generali per il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola**

Gli edifici rurali in zona E1, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (residenziali e non) potranno essere recuperati e/o utilizzati a parità di superficie utile con i parametri di cui ai commi successivi.

Nel recupero dei fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti usi:

- per gli edifici con originaria funzione abitativa
- per gli edifici di valore storico-architettonico, storico-culturale e testimoniale-ambientale individuati negli elaborati RUE.T01 (territorio extraurbano) e RUE.T02 (territorio urbano)
  - abitazioni extragricole (uso U1);
  - pensioni, locande, trattorie, alberghi (uso U2);
  - attività collettive pubbliche o di uso pubblico (usi U11, U12; U13;).
- per gli altri edifici rurali dismessi:
  - produttivi artigianali di tipo U4;
  - produttivi artigianali di tipo U5;
  - attività collettive pubbliche o di uso pubblico (usi U11, U12; U13).
- per tutti gli altri edifici
  - attività collettive pubbliche o di uso pubblico (usi U11, U12; U13).

Il cambio di destinazione d'uso ad abitazioni extragricole (uso U1) è ammesso nel rispetto delle prescrizioni sotto indicate:

- il numero intero massimo delle unità immobiliari, derivanti dal recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola senza aumento di volumetria è il risultato del rapporto fra Volume totale e dell'edificio esistente asseverato e 300 mc, arrotondato per difetto. Sono esclusi, comunque, dal calcolo del volume i portici (che non possono essere in alcun modo tamponati) mentre sono incluse le barchesse;
- nell'ipotesi in cui l'edificio esistente abbia un volume lordo inferiore a 300 mc può essere realizzata una sola unità immobiliare;

È consentita la realizzazione di autorimesse private e nella misura di 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare, mediante la costruzione di manufatti edilizi realizzati in ottemperanza ai criteri costruttivi dell'edilizia tradizionale locale e previa acquisizione del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

E' inoltre ammessa la possibilità di recuperare i portici esistenti, escludendo la possibilità di tamponarli con murature ma esclusivamente con l'utilizzo di pareti vetrate.

## **Sezione 5 – Dotazioni territoriali**

### **Art. 3.2.19 - Zona per servizi pubblici e di interesse pubblico**

Nella cartografica di RUE sono delimitate e specificate le diverse tipologie di servizi e attrezzature, ivi incluse quelle individuate nelle aree assoggettate alle disposizioni del previgente PRG le quali, successivamente al loro collaudo, sono recepite nella cartografia di RUE.

Le zone per servizi pubblici e di interesse pubblico, per attrezzature tecnologiche e di servizio sono così divise:

- Zona G1 – Attrezzature scolastiche e di interesse comune;
- Zona G2 - Verde pubblico attrezzato;
- Zona G3 – Parcheggi;

### **Art. 3.2.20 - Zona "G1" – Attrezzature scolastiche e di interesse comune**

#### Descrizione

Tali zone sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per le scuole dell'obbligo, nonché servizi religiosi, sociali, culturali, assistenziali, sanitari, poste, protezione civile, strutture ricettive all'aperto (aree di sosta) ecc... All'interno della presente zona è ammessa la realizzazione di parcheggi funzionali all'attività principale.

#### Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U11, U12, U13.

#### Modalità di intervento

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

#### Parametri urbanistici

- a) Sm = Superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) Uf = massimo 0,60 mq/mq di Sf, ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;
- c) Q = massimo 60% della Sf, ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;
- d) VI = quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0,5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona: quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso anche se più ridotto limite dal confine di zona;
- f) distanza minima dalle strade: quella esistente per le parti edificate; limiti di arretramento del RUE e D.M. 2/4/1968 N. 1444 per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g) H max = 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra;
- h) aree permeabili sistemate a verde = minimo 20% della Sf;

### **Art. 3.2.21 - Zona "G2" - Verde pubblico attrezzato**

#### Descrizione

Nelle zone a verde pubblico attrezzato sono ammesse le sistemazioni a parco, attrezzature per il gioco dei ragazzi e piccole costruzioni limitatamente a chioschi ed edicole, le attrezzature sportive. All'interno della presente zona è ammessa la realizzazione di parcheggi funzionali all'attività principale.

#### Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U11, U13

#### Modalità di intervento

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

#### Parametri urbanistici

*Parco - uso U13 lettera a)*

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq;
- b)  $S_1$  = aree di urbanizzazione primaria come da P.R.G.;
- c)  $H_{max}$  = 4,00 m;
- d)  $V_l$  = 0,5
- e) distanza minima dai confini = 5,00 m,

*Attrezzature sportive- uso U13 lettera b)*

- a)  $S_m$  = superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b)  $Q$  = massimo 30% dell'area d'intervento;
- c)  $U_f$  = 0,30 mq/mq dell'area d'intervento (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);
- d)  $V_l$  = quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0.5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona = quella esistente per le parti edificate, 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'evidenziazione grafica sulle tavole di RUE di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- f) distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate, limiti di arretramento del RUE e D.M. 2/4/1968 N. 1444 per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g)  $H_{max}$  = in relazione alle esigenze;
- h) aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% dell'area d'intervento;

### **Art. 3.2.22 - Zona "G3" - Parcheggi**

#### Descrizione

Comprende le aree esistenti riservate alla realizzazione del sistema dei parcheggi pubblici o di uso pubblico di urbanizzazione primaria o secondaria.

Le zone a parcheggio sono destinate agli spazi per la sosta veicolare.

L'individuazione dei parcheggi è prevista secondo le modalità seguenti:

- nelle zone già insediate attraverso apposita simbologia nelle tavole di RUE;  
In sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria potranno essere previsti nuovi spazi di sosta nelle aree di rispetto stradale;
- nelle zone di futuro insediamento nelle quantità specificate della normativa di zona ed in aree da individuare in fase di attuazione del RUE.  
I parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria e comunque immediatamente accessibili e dovranno comunque essere localizzati all'esterno delle recinzioni.

In ogni caso dove tali aree risultassero carenti rispetto agli standards richiesti per le diverse destinazioni d'uso, andranno opportunamente integrate in sede di attuazione degli interventi edificatori; in tale sede e nell'ambito delle aree appartenenti alla medesima proprietà, potranno altresì essere ricollocate in pari quantità le aree di parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria individuate in cartografia quando l'individuazione cartografica operata in sede di RUE si dimostrasse, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, meno utile alle necessità di parcheggio sottese.

#### Parametri urbanistici

Le aree di parcheggio pubblico sono di norma inedificabili e non potranno essere occupate da costruzioni permanenti di nessun genere anche se amovibili o prefabbricate.

Negli interventi di realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è consentita la piantumazione delle aree in ragione di una pianta d'alto fusto sempreverde o di specie autoctona ogni 2 posti macchina, sempreché il posizionamento delle alberature in argomento sia fatto in modo da non pregiudicare la corretta circolazione dei veicoli a motore e, ove possibile, avvenga prevedendo opportuni cordoli di protezione e uno spazio permeabile adeguato intorno al fusto delle piante messe a dimora.

#### Modalità di intervento

L'individuazione delle aree di parcheggio pubblico nell'ambito delle zone sottoposte nel RUE ad intervento urbanistico preventivo o a permesso di costruire convenzionato ha valore indicativo sia per ubicazione che per quantità dovendosi garantire comunque, per ciascuna destinazione d'uso dei fabbricati in progetto, le quantità minime richieste e dovendosi predisporre la soluzione definitiva dell'assetto urbanistico del comparto in conformità ai progetti approvati.

La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire nel rispetto dei progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale o secondo le caratteristiche tecniche descritte nel RUE o comunque concordate coll'Amministrazione Comunale in mancanza di progetti esecutivi specifici.

Le piazzole di ritorno evidenziate sulle tavole di RUE quando ricadono nelle zone omogenee F, G ed E sono indicative e potranno essere realizzate anche in difformità rispetto al disegno riportato sulla cartografia di piano purché ciò avvenga su parere conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle caratteristiche altimetriche e storiche dei luoghi interessati.

## **Sezione 6 – Ulteriori dotazioni territoriali**

### **Art. 3.2.23 - zona F1 - Dotazioni ecologiche ed ambientali**

#### Descrizione

Tali zone sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione d'impianti ed attrezzature, per la gestione ambientale, delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio di proprietà pubblica.

Appartengono a tale categoria d'attrezzature:

- aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
- aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;
- aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;
- impianti di depurazione di fognature pubbliche.

Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione d'uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

#### Destinazioni d'uso

Gli usi consentiti sono quelli di tipo U14.

#### Modalità di intervento e Parametri urbanistici

Nelle zone per attrezzature tecniche e tecnologiche il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf. = 0,6 mq/mq (per attrezzature e impianti coperti)

Parcheggi di urbanizzazione primaria: 5 mq/100 mq di sf

VI. = 0,5 con un minimo di m 5 dai confini di proprietà e dalle strade.

#### Ulteriori prescrizioni



I progetti dei servizi a rete che non comportano la costruzione di edifici possono intervenire su tutte le zone pubbliche o di uso pubblico del RUE, indipendentemente dalla simbologia di piano, nel rispetto delle leggi vigenti in materia di esproprio, delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza, delle alberature esistenti, delle condizioni di stabilità delle aree interessate.

#### **Art. 3.2.24 - zona F2 – Attrezzature cimiteriali**

##### Descrizione

Le aree cimiteriali comprendono le attrezzature cimiteriali ed i relativi ampliamenti.

##### Destinazioni d'uso

Gli usi consentiti sono quelli di tipo U14 lettera e).

##### Modalità di intervento e Parametri urbanistici

Nelle aree cimiteriali possono essere consentite piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e per la onoranza dei defunti (uso "esercizi non alimentari con Sv non superiore a 150 mq"). Nel caso di intervento di iniziativa pubblica, possono essere realizzati servizi tecnologici e opere di urbanizzazione primaria e generale.

Indipendentemente dall'estensione delle aree cimiteriali, non sono consentite nuove costruzioni, diverse da quelle di cui ai precedenti commi, ad una distanza inferiore a m. 200 dalle attrezzature cimiteriali esistenti, salvo diversa specificazione cartografica espressa nelle tavole del RUE.

### **Sezione 7 – Infrastrutture per la mobilità**

#### **Art. 3.2.25 - zona H1 - Viabilità**

##### Descrizione

Tale zona coincide con le parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni del RUE, sono destinate al recepimento, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla riqualificazione del sistema stradale veicolare e alla rete dei percorsi ciclopedonali.

##### Destinazioni d'uso

In tale zona sono consentiti tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a permettere la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti.

##### Parametri urbanistici

Le strade sono classificate secondo le categorie evidenziate nelle tavole di RUE, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento disciplinati dall'Allegato A1 alle presenti norme e come definito dal Codice della Strada.

##### Prescrizioni particolari

Nella realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali si dovrà prestare particolare attenzione al loro inserimento paesistico, privilegiando materiali costruttivi coerenti con il contesto territoriale.

## **TITOLO 4 – VINCOLI E RISPETTI**

### **CAPO 1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI**

#### **Sezione 1 – Aree di valore naturale ed ambientale e rischio idraulico**

##### **Art. 4.1.1 - Rete ecologica**

- 1 Nel RUE l'attuazione delle previsioni insediative deve perseguire la realizzazione o il potenziamento degli elementi funzionali della Rete ecologica, quale forma di compensazione ambientale, ai sensi dell'Art. 65 del PTCP. Gli elementi funzionali attuati costituiscono dotazioni ecologiche dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. n. 20/2000.
- 2 Indicazioni gestionali e normative per gli elementi della rete:
  - a) corridoi d'acqua di terzo livello: i) divieto di copertura o tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'Art. 41 del Dlgs 258/2000, fatti salvi casi dettati da ragioni di tutela di pubblica incolumità, ove sia dimostrata l'impossibilità di intervenire con altri sistemi o mezzi; ii) verifica idraulica a cura dei proprietari o concessionari dei tratti già tombinati; sono da privilegiare interventi di ripristino delle sezioni di deflusso a cielo aperto con priorità per quelle opere di copertura che determinano condizione di rischio idraulico; tali azioni risultano prioritarie per le aree libere dove non sussistano ostacoli agli interventi di rinaturazione e al ripristino della funzionalità idraulica; iii) mantenimento dei tracciati esistenti evitando modifiche planimetriche; iv) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde adottando forme di governo idonee a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione; v) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali; vi) gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dovranno essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica; in ogni caso dovrà essere mantenuta la diversità ambientale esistente e/o migliorata con specifici provvedimenti; vii) la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità; viii) la realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica; ix) dovranno essere limitate il più possibile opere in alveo trasversali che causino la interruzione della continuità dell'ambiente acquatico.;
  - b) stepping stone: conservazione delle caratteristiche peculiari di ciascuno;
  - c) elementi per la connettività diffusa: si tratta di elementi che trovano tutela nel PTCP e in piani settoriali.

##### **Art. 4.1.2 - Fascia A - Fascia di deflusso - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

- 1 La fascia A è definita dall'alveo o canale che è sede prevalente del deflusso della corrente di piena. La fascia A è suddivisa nelle seguenti zone:
  - a) zona A1, alveo attivo oppure invaso nel caso di laghi e bacini;
  - b) zona A2, alveo di piena;
  - c) zona A3, alveo di piena con valenza naturalistica.
- 2 Nella fascia A è obiettivo prioritario assicurare, compatibilmente con le condizioni di sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture esposti, il deflusso della piena di riferimento e il mantenimento o il recupero delle condizioni di equilibrio idraulico e

geomorfologico dell'alveo, affinché venga favorita l'evoluzione naturale del corso d'acqua in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni dei manufatti nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra. Sono quindi ammessi e favoriti, conformemente alle direttive tecniche di settore, gli interventi di salvaguardia della dinamica fluviale e di mitigazione del rischio idraulico, oltre che gli interventi di conservazione degli spazi naturali e loro riqualificazione nel caso in cui risultino degradati.

- 3 Il RUE recepisce la fascia A individuata nella cartografia di PTCP, suddivisa nelle zone A1, A2 e A3. Fatta salva la specifica disciplina dettata per le singole zone fluviali, nella fascia A non sono ammessi :
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'aspetto morfologico e idraulico dell'alveo, ad eccezione dei casi espressamente consentiti di cui al successivo comma 4;
  - b) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere, ad eccezione dei casi espressamente consentiti dai successivi commi del presente articolo;
  - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, ad eccezione dei casi espressamente consentiti di cui alla lettera e. del successivo comma 4;
  - d) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, ad eccezione dei casi espressamente consentiti dai successivi commi del presente articolo.
- 4 Fatta salva la specifica disciplina dettata per le singole zone fluviali, nella fascia A sono invece consentiti i seguenti interventi e attività, che devono comunque assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di deflusso, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche e con la funzionalità delle opere di difesa esistenti a tutela della pubblica incolumità in caso di piena:
  - a) la realizzazione delle opere idrauliche e delle opere di bonifica e di difesa del suolo, comprese le attività di esercizio e manutenzione delle stesse, nonché gli interventi volti alla rinaturazione o ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, solo se effettuati o autorizzati dalle Autorità idrauliche competenti e dagli Enti gestori del canale o dell'invaso, nel rispetto delle direttive tecniche di settore e di concerto con gli Enti gestori delle aree protette, qualora presenti;
  - b) i tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia, per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, alle stesse condizioni stabilite per gli interventi di cui alla precedente lettera a.;
  - c) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo e che siano realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
  - d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, fermo restando che la realizzazione di tali impianti in aree sottostanti a sbarramenti di ritenuta (briglie, traverse e dighe) deve essere autorizzata dall'ente gestore dello sbarramento;
  - e) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, realizzato anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
  - f) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 183 del D.Lgs. n. 152/2006, fatto salvo quanto disposto dal Capo 2° del successivo Titolo III in materia di attività di gestione dei rifiuti;
  - g) il completamento delle opere pubbliche o di interesse pubblico in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR;
  - h) la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico ed attrezzature di utilità collettiva, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili e previste in

strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, qualora la normativa ne preveda la pianificazione, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche essenziali dell'ecosistema fluviale, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso né limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo, evitando tracciati paralleli al corso d'acqua; a tal fine, i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, redatto secondo le modalità di cui all'art. 38 delle Norme del PAI e alle direttive tecniche di settore, e sottoposto al parere delle Autorità idrauliche competenti, che documentino l'assenza di interferenze negative rispetto alle suddette situazioni; le opere suddette riguardano:

- linee di comunicazione viaria, ferroviaria, anche se di tipo metropolitano, ed idroviaria;
  - approdi e porti per la navigazione interna, comprese le opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità;
  - impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - invasi ad usi plurimi;
  - impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - impianti a rete per lo smaltimento dei reflui;
  - sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, con le esclusioni ed i limiti di cui all'Art. 100 del PTCP;
  - aree attrezzabili per la balneazione, compresi chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione, nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, previa verifica di impatto ambientale;
- i) la realizzazione delle infrastrutture stradali, degli impianti per le telecomunicazioni e per l'approvvigionamento idrico, degli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, dei sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, con le esclusioni ed i limiti di cui all'Art. 100 del PTCP;
- j) le opere sugli edifici esistenti relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui alle lettere a), b), c), d), i) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002, purché ammesse dallo strumento urbanistico vigente, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio e a garantirne la compatibilità e integrazione con il contesto ambientale, e purché le eventuali superfici abitabili siano in sicurezza rispetto alla piena di riferimento; gli interventi di ampliamento sono ammessi solo per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
- k) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, evitando ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- l) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, ma per quantitativi non superiori a 150 metri cubi annui;
- m) le estrazioni di materiali litoidi, fatto salvo quanto disposto dall'Art. 116 del PTCP in materia di attività estrattive, solo se connesse ad interventi finalizzati alla regimazione delle acque e alla rinaturazione, previste dagli strumenti settoriali di pianificazione, programmazione e progettazione sovracomunale e condotte nel rispetto delle direttive tecniche di settore;

- n) la realizzazione di piste, guadi e accessi per natanti e altri sistemi di trasferimento, relativi ad attività estrattive ubicate in golena e al trasporto all'impianto di trasformazione, purché inseriti nell'ambito dei piani di settore, sottoposti a verifica di compatibilità ambientale e ripristinati, ad eccezione degli accessi per natanti qualora il loro mantenimento sia previsto in detti piani, al termine dell'esercizio; tali interventi devono consentire il deflusso della piena e non limitare la mobilità laterale del corso d'acqua;
  - o) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione ritenuti compatibili dal PIAE;
  - p) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali inerti che non si identificano come rifiuti finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
  - q) ai fini della valorizzazione e fruizione delle aree di valore naturale e ambientale di cui all'Art. 60 del PTCP, la collocazione di attrezzature mobili di supporto ad attività o usi sportivi e del tempo libero, nonché la localizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali o per mezzi di trasporto non motorizzati, purché in condizioni di sicurezza idraulica;
  - r) le attrezzature per attività di studio faunistico e vegetazionale e per il rilevamento delle caratteristiche idrauliche, idrogeologiche, idrobiologiche e idrochimiche del corso d'acqua;
  - s) le attività escursionistiche e del tempo libero.
- 5 Nell'alveo inciso, zona A1, e comunque per una fascia di 10 metri dalla sponda, oltre agli interventi non ammessi nella fascia A, non sono ammessi l'edificazione, le attività zootecniche, il pascolo e l'utilizzazione agricola del suolo, comprese le coltivazioni a pioppeto, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per arboricoltura da legno, mentre sono consentite le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree solo se derivanti da interventi di bioingegneria forestale e di rinaturazione con specie autoctone, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.
- 6 Nell'alveo inciso, zona A1, valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- a) gli interventi di manutenzione idraulica consentiti nella fascia A, compresi quelli finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, devono:
    - attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
    - garantire la funzionalità ecologica degli ecosistemi, la tutela della continuità ecologica, la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone;
    - migliorare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardando la vegetazione di ripa, con particolare riguardo alla varietà e alla tutela degli habitat caratteristici;
    - essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali;
  - b) gli interventi di rinaturazione consentiti nella fascia A, costituiti da riattivazioni o ricostituzioni di ambienti umidi, ripristini e ampliamenti delle aree a vegetazione spontanea autoctona, devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata, la tutela e la valorizzazione dei contesti di rilevanza paesistica e la ridotta incidenza sul bilancio del trasporto solido del tronco fluviale interessato, nel rispetto delle direttive tecniche di settore.
- 7 Nell'alveo di piena, zona A2, oltre a quanto consentito per la fascia A, sono ammessi, compatibilmente con le condizioni di rischio idraulico e fatto salvo quanto stabilito dal precedente comma 5, in merito al rispetto dell'area di sponda, e dal Titolo I della Parte terza del PTCP in merito al territorio rurale:
- a) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto idraulico-morfologico e ambientale della fascia;

- b) la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri, se strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo;
  - c) la realizzazione di capanni e ricoveri per i mezzi agricoli purché amovibili e realizzati con materiali tradizionali;
  - d) le normali pratiche agricole, purché compatibili con l'ambiente fluviale ed attuate con l'utilizzo di metodi di coltivazione che tendano ad eliminare o ridurre i fertilizzanti, i fitofarmaci e gli altri presidi chimici ed a migliorare le caratteristiche naturali delle aree coltivate, ossia con le tecniche agronomiche riportate nei Disciplinari di produzione integrata previsti dalle normative regionali vigenti;
  - e) le attività silvicolture se realizzate attraverso accorgimenti nelle modalità di impianto che possano migliorare la compatibilità ambientale;
  - f) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti della legislazione e regolamentazione regionale vigente;
  - g) la riqualificazione e il potenziamento degli impianti per lo sport ed il tempo libero esistenti a gestione pubblica o privata, purché connessi con l'ambiente fluviale ma in sicurezza idraulica e nel rispetto ed in armonia con il sistema ambientale, escludendosi in ogni caso l'ampliamento dei campeggi.
- 8 Nell'alveo di piena con valenza naturalistica, zona A3, oltre agli interventi non consentiti per le zone A1 e A2, non è ammessa l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone, o comunque nocive per l'ambiente acquatico, né l'installazione di sostegni per elettrodotti e di impianti per le telecomunicazioni in genere, mentre sono ammesse le attività di cui alle lettere a., b., d., i., j. di cui al comma 2 dell'Art. 18 del PTCP, purché non in contrasto con la disciplina generale della fascia A e realizzate preservando le condizioni di sicurezza idraulica.

#### **Art. 4.1.3 - Fascia di integrazione dell'ambito fluviale (fascia I)**

- 1 La fascia di integrazione dell'ambito fluviale, denominata "fascia I", comprende l'alveo attivo e la porzione di territorio adiacente di specifici tratti del corso d'acqua, tracciati con apposito segno grafico nella tavola contrassegnata dalla lettera A1 del PTCP, caratterizzati da elementi morfologici, naturali o seminaturali, paesaggistici, storici e antropici, direttamente o indirettamente connessi al reticolo fluviale, non interessati cartograficamente dalle fasce A, B o C ma significativi nel contesto territoriale di riferimento.
- 2 Nella fascia di integrazione dell'ambito fluviale l'obiettivo è escludere tutte le attività non compatibili con un razionale uso del suolo, che comportino alterazioni dell'equilibrio idraulico, idrogeologico, geomorfologico e vegetazionale dei luoghi.
- 3 Il RUE recepisce la fascia di integrazione individuata nella cartografia di PTCP e articolata nelle seguenti zone:
  - zona I1, corrispondente all'alveo attivo o inciso, come definito dalla Circolare n. 780/1907 del Ministero dei Lavori Pubblici.
  - zona I2, corrispondente alla zona di integrazione, la cui ampiezza dovrà essere indicativamente intorno ai 25 metri per lato, ovvero essere rapportata allo stato dei luoghi, senza scendere al di sotto dei 10 metri per lato.
- 4 Ai corsi d'acqua da assoggettare a fascia d'integrazione si applicano le norme corrispondenti alla zona A1 per l'alveo attivo e quelle corrispondenti alla fascia B per la zona di integrazione posta ad una distanza di 25 metri dall'alveo attivo, fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in riferimento al demanio fluviale e ai regolamenti di Polizia idraulica.

#### **Art. 4.1.4 - Vincolo idraulico**

- 1 L'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo di mettere in sicurezza il territorio comunale da fenomeni di esondazione della rete idrografica principale e secondaria.
- 2 Al fine di garantire la sicurezza delle opere idrauliche e la loro accessibilità per le attività di manutenzione, all'interno delle fasce individuate dagli elaborati RUE.T01 e RUE.T02, devono essere rispettate le disposizioni definite dal R.D. 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" e s.m.i.

## Sezione 2 – Aree di salvaguardia e Zone di rispetto ai pozzi idropotabili

### Art. 4.1.5 - Acque destinate al consumo umano.

- 1 Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, ai sensi del comma 2, lettera a., dell'Art. 34 del PTCP, sono individuate e disciplinate:
  - a) le aree di tutela delle acque erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, suddivise in:
    - zone di tutela assoluta delle captazioni o derivazioni;
    - zone di rispetto delle captazioni o derivazioni;
  - b) le aree di tutela del patrimonio idrico, suddivise in:
    - zone di protezione delle acque superficiali, riferite alle derivazioni e agli invasi per l'approvvigionamento idropotabile;
    - zone di protezione delle acque sotterranee riferite alle aree di ricarica della falda, alle emergenze naturali della falda (sorgenti e risorgive) e alle zone di riserva;
  - c) le ulteriori aree meritevoli di tutela per elevata vulnerabilità locale o per specifiche necessità di protezione o di risanamento.
- 1 Le aree di tutela delle acque erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse di cui al precedente comma 1, lettera a., sono individuate e disciplinate secondo le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 e le specifiche direttive regionali di settore.
- 2 Lo scenario provinciale delle aree di tutela concorre alla definizione delle scelte di piano e rappresenta un riferimento necessario per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale preventiva delle scelte di trasformazione. I criteri di delimitazione e la disciplina di tutela degli elementi e delle zone di protezione sono specificati nei successivi commi 4, 5, 6, 7, 8 e 9.
- 3 Le zone di protezione delle acque superficiali oggetto di derivazione a fini potabili sono costituite dalle aree coincidenti con l'intero bacino imbrifero di alimentazione a monte della captazione e, al loro interno, dalle aree a ridosso della presa, corrispondenti alle porzioni di bacino a monte della presa per un'estensione di 10 Km<sup>2</sup>. Nell'ambito di tali zone valgono le seguenti disposizioni:
  - a) all'interno del bacino imbrifero di alimentazione, compresa l'area a ridosso della presa, la tutela è riconducibile alla disciplina finalizzata al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale e per specifica destinazione di cui al comma 2, lettera b., dell'Art. 34 del PTCP;
  - b) all'interno dell'area a ridosso della presa, nelle aree non urbanizzate e non destinate all'urbanizzazione da strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTA, valgono le seguenti disposizioni:
    - non sono ammesse le attività di gestione dei rifiuti;
    - la Provincia può prevedere specifiche limitazioni allo spandimento di reflui zootecnici e di fanghi, fertilizzanti, fitofarmaci o altri presidi chimici, nell'ambito degli strumenti previsti per lo svolgimento delle funzioni connesse all'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue;
    - i Comuni, nell'ambito degli strumenti di pianificazione, non possono prevedere aree destinabili a nuove urbanizzazioni e devono prevedere specifiche limitazioni finalizzate ad eliminare o ridurre scarichi diretti e dilavamenti con recapito al corpo idrico e ad evitare la compromissione quantitativa delle risorse;
  - c) all'interno dell'area a ridosso della presa, nelle aree non urbanizzate ma destinate all'urbanizzazione da strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTA e nelle aree che saranno destinate all'urbanizzazione in conformità alle disposizioni del PTCP, valgono le seguenti misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica:
    - il divieto di attività comportanti scarichi pericolosi;

- il divieto di attività a rischio di inquinamento;
  - l'obbligo di impermeabilizzazione dei piazzali delle aree industriali;
  - il divieto di attività di stoccaggio e di distribuzione di carburanti;
  - la realizzazione di reti fognarie separate;
  - il corretto dimensionamento degli impianti di depurazione e il loro recapito in altro corpo idrico rispetto a quello captato o a valle della derivazione;
  - nel caso di prelievi idropotabili dal bacino d'accumulo, lo scarico dell'effluente nell'emissario del bacino;
  - il divieto di recapito delle acque di dilavamento delle strade nel corpo idrico a monte della captazione;
- d) all'interno dell'area a ridosso della presa, nelle aree già urbanizzate alla data di entrata in vigore del PTA, sulla base del censimento degli scarichi diretti nel corpo idrico approvato dalla Giunta provinciale e delle misure disposte per la messa in sicurezza o la riduzione del rischio, l'Autorità d'Ambito deve prevedere misure per la ristrutturazione degli impianti fognari e degli scarichi secondo i medesimi criteri previsti alla precedente lettera c.
- 4 Le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura sono costituite dai seguenti settori di ricarica degli acquiferi: tipo A, settore caratterizzato da ricarica diretta della falda; tipo B, settore di ricarica indiretta della falda; tipo C, bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B; tipo D, fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione subalvea. Nell'ambito di tali zone valgono le seguenti disposizioni:
- a) in tutti i settori delle aree di ricarica della falda, la Provincia può prevedere specifiche limitazioni allo spandimento di reflui zootecnici e di fanghi, fertilizzanti, fitofarmaci o altri presidi chimici, nell'ambito degli strumenti previsti per lo svolgimento delle funzioni connesse all'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue;
- b) in tutti i settori delle aree di ricarica della falda, sulla base del censimento dei centri di pericolo che possono incidere sulla qualità della risorsa idrica, approvato dalla Giunta provinciale ai sensi del comma 2 dell'art. 45 del PTA, secondo l'elenco di cui all'allegato 1 al Capitolo 7 delle Norme del PTA, le Province e i Comuni dispongono misure di messa in sicurezza o di riduzione del rischio e favoriscono la delocalizzazione dei centri di pericolo;
- c) in tutti i settori delle aree di ricarica della falda devono essere raccolte e trattate tutte le acque di prima pioggia provenienti da nuove strade di categoria A, B e C, ai sensi del D.Lgs. n. 258/1992, e tutte le acque di prima pioggia provenienti da aree produttive, secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 286/2005;
- d) nei settori di ricarica di tipo A, B e D, nelle aree non urbanizzate e non destinate all'urbanizzazione da strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTA, valgono le seguenti disposizioni:
- fatte salve le previsioni di livello sovracomunale, le aree di nuova edificazione devono essere pianificate conformemente a quanto disciplinato dalla Parte terza del PTCP, con l'obbligo di collettare i reflui alla pubblica fognatura e di disporre specifiche misure compensative degli interventi urbanistico-edilizi finalizzate a garantire la parità del bilancio idrico, ferme restando le disposizioni di cui al comma 2, lettera b., dell'Art. 34 del PTCP in materia di risparmio idrico e di corretta gestione degli scarichi;
  - individuare gli interventi necessari per contrastare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione dei terreni, garantendo le condizioni di sicurezza igienico-sanitaria e il rispetto delle tutele culturali e paesaggistiche di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- e) nei settori di ricarica di tipo A, B e D, nelle aree non urbanizzate ma destinate all'urbanizzazione da strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTA e nelle aree che saranno destinate all'urbanizzazione in conformità alle disposizioni del PTCP, gli strumenti urbanistici comunali prevedono misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica definendo le attività consentite, prioritariamente tramite l'esclusione dei centri di pericolo di cui



all'allegato 1 al Capitolo 7 delle Norme del PTA, e le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche e viarie; l'insediamento di nuove attività industriali non va consentito nei settori di ricarica di tipo D, mentre nei settori di ricarica di tipo A va subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- che non vengano previste o potenziate attività di gestione di rifiuti pericolosi;
  - che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;
  - che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione;
  - che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale supportata da specifico studio idrogeologico;
- f) nei settori di ricarica di tipo A, B e D, nelle aree urbanizzate alla data di entrata in vigore del PTA i Comuni e l'ATO, secondo le rispettive competenze, devono prevedere misure per la riorganizzazione della rete fognaria (separazione delle reti e messa in sicurezza della rete delle acque nere) e la messa in sicurezza della rete viaria; le stesse misure vanno previste, se necessarie, anche per gli insediamenti e le infrastrutture viarie presenti nelle aree a destinazione rurale; l'insediamento di nuove attività industriali nei settori di ricarica di tipo D va consentito nel rispetto delle condizioni elencate alla precedente lettera e. per le attività industriali nei settori di ricarica di tipo A;
- g) nei settori di ricarica di tipo D non sono comunque ammessi:
- la realizzazione di nuovi distributori di carburanti;
  - la realizzazione di nuovi impianti di lavaggio automezzi;
  - la realizzazione di nuovi cimiteri;
- h) nei settori di ricarica di tipo A, B e D, l'esercizio delle attività estrattive per le quali, alla data di approvazione del PTA, non è stata approvata la convenzione richiesta dall'art. 12 della L.R. n. 17/1991, va effettuato nel rispetto delle seguenti condizioni:
- le attività estrattive non devono comportare rischi di contaminazione della falda e sono subordinate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell'attività; nella formazione dei detti progetti dovrà essere valutato il potenziale utilizzo delle ex cave come bacini di accumulo della risorsa idrica;
  - non sono ammessi tombamenti di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla colonna A del D.M. n. 471/1999;
  - nei settori di ricarica di tipo D le attività estrattive vanno finalizzate prioritariamente al recupero idraulico al fine di ripristinare e favorire il rapporto fiume-falda;
- i) nei settori di ricarica di tipo A, B e D le attività di gestione dei rifiuti sono disciplinate come segue:
- nei settori A e D non sono ammesse discariche di rifiuti, pericolosi e non;
  - nei settori B sono consentite discariche limitatamente a rifiuti non pericolosi come da D.M. n. 471/1999, subordinandone la realizzazione a verifica di compatibilità idrogeologica a scala areale;
- j) nei settori di ricarica di tipo C devono essere rispettate le medesime disposizioni di cui al precedente comma 4, lettere b., c., d., previste per le zone di protezione delle acque superficiali.

#### **Art. 4.1.6 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

- 1 Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui al comma 2, lettera c., dell'Art. 34 del PTCP si identificano per condizioni di elevata permeabilità dei terreni e ricchezza di falde idriche, connotando il paesaggio dell'alta pianura provinciale. Le caratteristiche morfologiche, le peculiarità idrogeologiche e di assetto storico-insediativo, definiscono questa fascia di transizione come uno dei sistemi fisico-ambientali strutturanti il territorio provinciale.

- 2 Nelle zone di cui al precedente comma 1 sono vietati:
- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame o liquami e delle sostanze ad uso agrario, nel rispetto dei contenuti della specifica disciplina di settore, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
  - b) lo stoccaggio o accumulo dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici e dei concimi organici, con la sola eccezione di appositi contenitori impermeabilizzati;
  - c) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

### **Sezione 3 – Rischio di Dissesto**

#### **Art. 4.1.7 Dissesti attivi**

- 1 Nelle aree individuate come dissesti attivi, comprese le aree di possibile influenza ai sensi del precedente comma 5, sono esclusivamente consentiti:
- a) gli interventi di bonifica, di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, di difesa dalle esondazioni, di sistemazione e consolidamento dei terreni e di monitoraggio dei fenomeni, purchè tali interventi siano effettuati o autorizzati dalle Autorità competenti alla difesa del suolo;
  - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, favorendo ove possibile l'evoluzione naturale della vegetazione;
  - c) le pratiche colturali eventualmente in atto, purché condotte compatibilmente con lo stato di dissesto, evitando il peggioramento dei fenomeni di degrado e attuando, ove possibile, sistemazioni morfologiche e opere di regimazione idrica superficiale funzionali alla stabilizzazione dei terreni;
  - d) gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e di interesse pubblico, come definiti nell'allegato alla L.R. n. 31/2002, lettere a) e b);
  - e) gli interventi di mantenimento e miglioramento strutturale e funzionale delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti pubbliche o di interesse pubblico per documentate esigenze di funzionalità, di sicurezza o di pubblica utilità;
  - f) la nuova realizzazione delle infrastrutture lineari e a rete, e annessi impianti, se riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e previa verifica di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e di possibile evoluzione, ai sensi dei precedenti commi 3, 4 e 5, validata dall'Autorità competente alla difesa del suolo, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni del dissesto e di rischio per la pubblica incolumità, prevedendo eventuali opere di mitigazione degli impatti;
  - g) le opere sugli edifici esistenti relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, come definiti nell'allegato alla L.R. n. 31/2002, lettere a), c), d), i), compresi gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che siano ammesse dallo strumento urbanistico vigente e realizzate senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

#### **Art. 4.1.8 Dissesti quiescenti**

- 1 Nelle aree individuate come dissesti quiescenti, comprese le aree di possibile influenza ai sensi comma 5 art. 31 del PTCP, valgono le seguenti disposizioni:
- a) sono ammessi i medesimi interventi e le attività consentiti nelle aree individuate come dissesti attivi, salvo quelli diversamente disciplinati dalle lettere successive;

- b) è consentita la nuova realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, nonché la nuova realizzazione di impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previa verifica di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e di possibile evoluzione ai sensi dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 31 del PTCP, validata dall'Autorità competente alla difesa del suolo, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni del dissesto e di rischio per la pubblica incolumità, prevedendo eventuali opere di consolidamento e di riduzione del rischio;
- c) sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione degli edifici esistenti, come definiti nell'allegato alla L.R. n. 31/2002, lettere b) e f), ad esclusione di quelli che prevedono opere di demolizione con ricostruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, scavi o movimenti di terreno e, in generale, di quelli che comportano variazioni di carico del fabbricato sul terreno ed alterazioni della stabilità complessiva dell'area;
- d) sono consentiti gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
- e) gli interventi di nuova costruzione, purché di modesta entità, nonché gli interventi sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso non compresi tra quelli espressamente consentiti dalle precedenti lettere, sono ammessi solo se previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica, PSC o PRG, adeguati alla pianificazione sovraordinata, a seguito di uno studio del rischio dell'area in dissesto e di una verifica di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e di possibile evoluzione ai sensi dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 31 del PTCP; la verifica deve essere condotta in coerenza con i criteri di cui all'art. 18 delle Norme del PAI e relative disposizioni attuative e finalizzata a dimostrare la non influenza negativa delle opere previste sulle condizioni del dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità e ad individuare le eventuali opere di mitigazione degli impatti necessarie; sono fatte salve le limitazioni relative al territorio rurale e al sistema insediativo stabilita dal Titolo I e dal Titolo II della Parte terza del PTCP.

#### **Art. 4.1.9 Dissesti potenziali**

- 1 Nelle aree individuate come dissesti potenziali, comprese le aree di possibile influenza ai sensi del comma 5 art. 31 del PTCP, valgono le seguenti disposizioni:
  - a) è facoltà dei Comuni, attraverso la formazione e adozione del PSC o della variante di adeguamento al presente Piano, la regolamentazione delle attività consentite nell'ambito di tali aree, a condizione che esse riguardino limitate previsioni e che ne sia dettagliatamente motivata la necessità e l'impossibilità di alternative localizzative, subordinatamente ad una verifica di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e di possibile evoluzione ai sensi dei commi 3, 4 e 5 art. 31 del PTCP, condotta in coerenza con i criteri di cui all'art. 18 delle Norme del PAI e relative disposizioni attuative, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni del dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità, prevedendo eventuali opere di consolidamento e di riduzione del rischio;
  - b) in pendenza dell'adempimento comunale di cui alla precedente lettera a., si applicano le medesime disposizioni previste per le aree individuate come dissesti quiescenti, ad eccezione dei depositi alluvionali terrazzati purché siano posti a sufficiente distanza dalle aree soggette alla dinamica fluviale/torrentizia;
  - c) sono fatte salve le disposizioni di cui al comma 12 art. 31 del PTCP relative ai margini delle sponde e dei terrazzi e agli orli di scarpata e le disposizioni di cui all'art. 19 del PTCP in merito alla tutela delle aree calanchive riconosciute di interesse naturalistico-paesaggistico.

### **Sezione 4 – Aree ed elementi di interesse storico, architettonico ed archeologico**

#### **Art. 4.1.10 - Aree ed elementi di interesse storico – culturali e testimoniali**

- 1 Il RUE tutela le seguenti aree ed elementi di interesse storico – culturali e testimoniali:

- a) Edifici sottoposti a vincolo (DLgs 42/2004);
  - b) Edifici di valore storico - architettonico
  - c) Viabilità storica (art. 27 del PTCP)
  - d) Ambiti di particolare interesse storico archeologico (art. 22 e 23 del PTCP)
- 1 Ogni intervento di trasformazione del territorio si attua nel rispetto degli elementi di interesse storico-ambientale che lo caratterizzano, in conformità alle prescrizioni, alle direttive e agli indirizzi contenuti nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e nel PTCP.
  - 2 L'Amministrazione Comunale promuove la collaborazione con gli enti preposti, per attivare una specifica banca dati relativa ai beni di interesse culturale sottoposti per legge alle disposizioni del DLgs. N. 42/2004 e s.m. Negli elaborati RUE.TO1, RUE.TO2 e RUE.TO3 sono individuati i beni di interesse culturale, definendo adeguate prescrizioni normative per la loro conservazione e valorizzazione.
  - 3 Le modalità di salvaguardia e valorizzazione di tali elementi saranno ulteriormente specificate negli elaborati relativi del POC, e dei PUA che interessano tali elementi.

**Art. 4.1.11 - Elementi del paesaggio storico**

- 1 Il RUE promuove la tutela e la valorizzazione:
  - a) delle infrastrutture storiche del territorio rurale, che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali la viabilità storica extraurbana;
  - b) del sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche anche quando obliterato;
  - c) delle sistemazioni agrarie tradizionali,
  - d) dei complessi paleo - industriali
  - e) delle complessi agricoli storici
- 2 E' compito del Comune, anche in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, sottoporre a specifiche prescrizioni gli elementi del paesaggio storico individuati dal RUE, integrando tali elementi con la protezione di eventuali altre strutture non rilevate, ma che rivestono interesse storico-testimoniale quali: teatri storici; sedi comunali; giardini e ville comunali; cimiteri; ville e parchi; sedi storiche, politiche, sindacali o associative, assistenziali, sanitarie e religiose; colonie e scuole; negozi, botteghe e librerie storiche; mercati coperti; edicole; fontane e fontanelle; edifici termali ed alberghieri di particolare pregio architettonico; architetture tipiche della zona; opifici tradizionali; architetture contadine tradizionali; fortificazioni; ponti e navili storici; manufatti idraulici quali chiuse, sbarramenti, molini, centrali idroelettriche, lavorieri, acquedotti, argini, canali e condotti; alvei abbandonati.

**Art. 4.1.12 - Viabilità storica**

- 1 Il RUE, in conformità alle disposizioni del PTCP, individua gli elementi facenti parte della viabilità storica urbana ed extraurbana.
- 2 Relativamente ai tratti di viabilità storica valgono le seguenti disposizioni:
  - a) sono vietate la soppressione, la privatizzazione, l'alienazione o la chiusura della viabilità storica comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - b) sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari;
  - c) in caso di attuazione di interventi modificativi del tracciato storico, devono essere garantiti, per i tratti esclusi dal nuovo percorso, una fruizione alternativa e un adeguato livello di manutenzione, qualora gli stessi assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico;

- d) è consentita la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.
- 3 I tratti di viabilità storica ricadenti nei centri storici sono regolati dalla disciplina prevista per le zone storiche, con particolare riferimento alla sagoma, al fondo stradale e ai tracciati, nonché agli elementi di pertinenza.

#### **Art. 4.1.13 - Zone di interesse archeologico**

- 1 Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle presenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia di cui al successivo comma 2, è comunque disciplinato dal D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche, Parte II, Beni culturali, Capo VI.
- 2 I siti di cui al precedente comma 1 sono individuati nelle tavole del PTCP, secondo l'appartenenza alle seguenti categorie:
- a) "complessi archeologici", cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
- b1) "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica", cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora interessati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- b2) "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", cioè aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici, aree a rilevante rischio archeologico.

Fra le suddette categorie, il PTCP individua inoltre i siti oggetto di decreto di vincolo specifico. Le tavole del Quadro conoscitivo del PTCP individuano ulteriori segnalazioni di siti definiti "zone di interesse archeologico".

- 3 Il RUE , d'intesa con il PTCP, individua "zone di interesse archeologico" negli elaborati cartografici RUE.T01 e RUE.T02 che sono assoggettate a controllo archeologico preventivo; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni archeologici e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, volte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, in funzione della eventuale individuazione di aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione. La carta delle potenzialità archeologiche costituisce lo strumento di supporto per tale attività conoscitiva e valutativa del territorio. Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni successivamente definite dalla pianificazione comunale; in caso di ritrovamento di complessi e/o materiali archeologici, si applicano le disposizioni vigenti in materia.

#### **Sezione 5 – Aree ed elementi di interesse paesaggistico**

##### **Art. 4.1.14 - Aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs n.42/2004 e s.m.i.)**

- 1 Il RUE individua gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tutelati ai sensi del DLgs. n.42/2004 e s.m.i.:
- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza;

- b) le ville, i giardini e i parchi, non facenti parte dei beni culturali, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
  - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
  - d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- 2 Il RUE individua le aree tutelate ai sensi del DLgs. n.42/2004 e s.m.i.:
- a) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD n.1775/1933 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - b) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - c) i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti all'art.2, commi 2 e 6, del DLgs. n.227/2001;
  - d) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - e) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR n.448/1976;
  - f) le zone di interesse archeologico.
- 3 Ai beni e alle aree indicate ai commi 1 e 2 si applicano le disposizioni del DLgs. n.42/2004 e s.m.i., ad eccezione dei beni di cui al comma 1 lettera a), b), c) e d) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla Regione Emilia-Romagna.
- 4 Sono inoltre sottoposti alle disposizioni del DLgs. n.42/2004 e s.m.i. gli immobili e le aree oggetto dei seguenti provvedimenti:
- a) le notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, eseguite in base alla L. n.776/1922;
  - b) gli elenchi compilati ai sensi della L. n.1497/1939;
  - c) i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi della L. n.1497/1939;
  - d) i provvedimenti di riconoscimento della zona di interesse archeologico emessi ai sensi della L. n.431/1985;
  - e) i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi del DLgs. n.490/1999;
  - f) i provvedimenti di riconoscimento della zona di interesse archeologico emessi ai sensi del DLgs. n.490/1999.

#### **Art. 4.1.15 - Assetto vegetazionale**

- 1 Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo le formazioni estese e lineari di cui al precedente., nonché i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi.
- 2 Il RUE, d'intesa con il PTCP, conferisce al sistema delle aree forestali e boschive finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione produttiva e turistico-ricreativa e persegue l'obiettivo dell'aumento delle aree forestali e boschive anche per accrescere l'assorbimento della CO2 al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto, con particolare attenzione alla fascia collinare e di pianura. Nel sistema delle aree forestali e boschive trovano anche applicazione le prescrizioni di massima e polizia forestale di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 2354 del primo marzo 1995.
- 3 Al fine di perseguire le finalità indicate nel presente articolo, ed impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti, nei terreni

di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente, mentre sono escluse da qualsiasi intervento di trasformazione le aree oggetto di rimboschimenti compensativi di cui al successivo comma 7:

- a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le fasce frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al Piano regionale forestale di cui al primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 227/2001 alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ed ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'art. 10 della L.R. n. 30/1981;
  - b) la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui ai successivi commi 4, 5 e 6;
  - c) gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002, fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004, nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dalla pianificazione comunale;
  - d) le normali attività silvicolture, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
  - e) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, come desumibile dalla disciplina di settore, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
  - f) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
- 4 Nel sistema delle aree forestali e boschive è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PTCP, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
- 5 La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui al precedente comma 6 per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica o di settore in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal soggetto attuatore nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la VIA. In particolare, la realizzazione delle opere di interesse pubblico per la produzione e il trasporto di energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili non previste dalla pianificazione nazionale, regionale, provinciale o comunale è ammessa qualora di interesse meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, e comunque di potenza non superiore a 3 Mw termici o a 1Mw elettrico. Per gli impianti ammissibili resta fermo anche il rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi 6, 7 e 8.
- 6 Gli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali da:
- a) rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico, l'aspetto degli abitati, i luoghi storici, le emergenze naturali e culturali presenti;
  - b) essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
  - c) essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie forestale e boschiva possibile, salvaguardando in ogni caso le radure, le fitocenosi forestali rare, i boschetti in terreni aperti o prati secchi, le praterie di vetta, i biotopi umidi, i margini boschivi.

Inoltre, le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale di cui al precedente comma 3 non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri né

- comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della L.R. n. 30/1981, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
- 7 I progetti relativi alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale di cui ai precedenti commi 4 e 5 devono essere corredati dalla esauriente dimostrazione sia della necessità della realizzazione delle opere stesse, sia dell'insussistenza di alternative, e dovranno contemplare eventuali opere di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi derivanti dall'intervento. Il progetto relativo alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale da realizzare in area forestale o boschiva, con esclusione degli interventi di disboscamento connessi alla realizzazione di opere di difesa del suolo, deve contemplare, altresì, gli interventi compensativi dei valori compromessi. I rimboschimenti compensativi dovranno essere preferibilmente localizzati nella fascia collinare e di pianura, ricadere all'interno del medesimo bacino idrografico nel quale è stato autorizzato l'intervento di trasformazione e concorrere all'attuazione della Rete ecologica provinciale.
  - 8 Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di tutela naturalistica devono essere osservate le seguenti direttive:
  - 9 Nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale, si sia stabilmente affermata; gli interventi silviculturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
    - a) nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'art. 16 della L.R. n. 30/1981, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal vigente Piano forestale della Regione Emilia-Romagna e dal comma 4 del presente articolo.
  - 10 Le pubbliche autorità competenti sono tenute ad adeguare i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti direttive:
    - a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
    - b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
    - c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.
  - 11 La disciplina di cui al presente articolo non si applica nel caso di perimetrazioni di aree ricomprese, anche parzialmente, in strumenti urbanistici attuativi cui all'art. 31 della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche, per i Comuni dotati di PSC, ovvero di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) del secondo comma dell'art. 18 della L.R. n. 47/1978 per i Comuni dotati di PRG, già perfezionati ed attuati o in corso di attuazione alla data di adozione del PTCP. La disciplina di cui al presente articolo non si applica alle previsioni vigenti alla data di entrata in vigore del PTCP, nonché alle previsioni urbanistiche, anche solo adottate, prima dell'adozione del PTCP.
  - 12 Relativamente alle tutele in materia di aree non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, occorre fare riferimento alle disposizioni di cui al Capo 2° del Titolo III del PTCP.



**Art. 4.1.16 - Esempolari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela ed elementi lineari**

- 1 Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifico Decreto regionale ai sensi della L.R. n. 2/1977 (individuati all'interno degli elaborati RUE.T01 e RUE.T02) dovranno comunque rispettare le prescrizioni ivi contenute.
- 2 Tutti gli esemplari arborei di maggior pregio, in gruppi o filari e gli elementi vegetazionali lineari dovranno essere assoggettati a specifica tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti, ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose, si rendano utili interventi non strettamente tesi alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 4.1.17 - Viabilità panoramica**

- 1 Il RUE, in conformità alle disposizioni del PSC e del PTCP, individua gli elementi facenti parte della viabilità panoramica.
- 2 Nell'edificazione, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal RUE e come tale perimetrato ai sensi della L.R. n. 47/1978 o della L.R. n. 20/2000:
  - d) vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va esclusa l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica, sul lato a favore di veduta o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;
  - e) le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici significativi, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - f) vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico-turistico e paesaggistico-ambientale così come disposto all' Art. 110 delle Norme del PTCP;
  - g) è ammessa la collocazione di segnali di indicazione di servizio, e la collocazione di insegne di esercizio o la sola indicazione merceologica, così come disposto all'Art. 110 delle Norme del PTCP.
- 3 Devono essere promossi gli interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature informative o di supporto, quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

## **CAPO 2 – FASCE DI RISPETTO**

### **Sezione 1 – Infrastrutture per la mobilità**

#### **Art. 4.2.1 - Fasce di rispetto alla rete stradale**

Negli elaborati cartografici RUE.T01 e RUE.T02 è individuata la rete stradale principale alla quale si rimanda per la definizione delle fasce di rispetto stradale in coerenza con il Codice della Strada.

Le fasce di rispetto stradale coincidono con le aree agricole comprese tra il ciglio stradale esistente o di progetto e la linea ideale che evidenzia il limite minimo di arretramento della nuova edificazione.

Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; a tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti, se demoliti, possono essere eventualmente ricostruiti solo nel rispetto dei limiti di arretramento del RUE.

Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi tesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate dal RUE.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del RUE sono consentiti gli interventi manutentivi e conservativi delle presenti norme sempreché l'edificio oggetto dell'istanza di concessione o autorizzazione non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica previsti dagli enti pubblici.

Gli interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, incremento di volume e/o superficie utile, cambi di destinazione delle superfici edificate, nonché demolizioni e ricostruzioni possono essere consentiti a condizione che:

- a - i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale;
- b - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico;
- c - non si preveda la costruzione di nuovi alloggi ma solo l'ampliamento, la razionalizzazione o la riqualificazione di quelli esistenti;
- d - l'intervento non riguardi edifici classificati di valore monumentale o tipologico – architettonico nelle tavole di RUE;
- e - gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici agricoli funzionali all'attività produttiva avvengano nel rispetto delle norme della zona agricola e siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal ciglio stradale;
- f - nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento del RUE.

### **Sezione 2 – Infrastrutture per l'urbanizzazione**

#### **Art. 4.2.2 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

- 1 Il RUE individua il tracciato degli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costruiti o autorizzati con tensione superiore a 15 kV, comunicati dai gestori delle linee con riferimento all'obiettivo di qualità di 3 microT.

- 2 In fase attuativa è facoltà dell'attuatore richiedere al gestore della linea il calcolo delle fasce di rispetto, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale vigente in materia (DM 29/05/2008).
- 3 Per le cabine elettriche, sia primarie sia secondarie, i soggetti gestori devono garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 microT in corrispondenza della recinzione delle cabine medesime.
- 4 All'interno delle fasce di rispetto e dei corridoi di fattibilità non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone per un tempo uguale o superiore alle 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali. In mancanza del calcolo delle fasce di rispetto, la stessa prescrizione vale per le aree comprese nelle distanze di prima approssimazione.
- 5 Le distanze di prima approssimazione e i corridoi di fattibilità costituiscono dotazione ecologica e ambientale del territorio.
- 6 Il RUE recepisce, attraverso delibera di Consiglio Comunale, la riduzione delle distanze di prima approssimazione degli elettrodotti in seguito ad interventi che ne comportino la riduzione dei campi elettromagnetici e la loro eliminazione in seguito alla dismissione dell'elettrodotto medesimo.
- 7 Il RUE recepisce, attraverso delibera di Consiglio Comunale, la conversione dei corridoi di fattibilità in distanze di prima approssimazione, in seguito alla realizzazione dell'elettrodotto, sulla base di specifica comunicazione dell'ente gestore.

#### **Art. 4.2.3 - Oleodotti e relative fasce di rispetto**

- 1 L'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo di mettere in sicurezza il territorio comunale regolando la coesistenza degli oleodotti con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le fognature, le canalizzazioni e altre infrastrutture.
- 2 Al fine di garantire la sicurezza del territorio, all'interno delle fasce individuate dagli elaborati RUE.T01 e RUE.T02, devono essere rispettate le disposizioni definite dalla Legge 36/2001 e dal DPCM 08/07/2003.

#### **Art. 4.2.4 - Fasce di rispetto cimiteriale**

- 1 Il RUE individua le fasce di rispetto dei cimiteri presenti nel territorio comunale.
- 2 Le aree cimiteriali sono destinate ad attrezzature cimiteriali e ai relativi ampliamenti.
- 3 Nelle aree cimiteriali possono essere consentite piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e per la onoranza dei defunti. Nel caso di intervento di iniziativa pubblica, possono essere realizzati servizi tecnologici e opere di urbanizzazione primaria e generale.
- 4 Indipendentemente dall'estensione delle aree cimiteriali, non sono consentite nuove costruzioni, diverse da quelle di cui ai precedenti commi, ad una distanza inferiore a m. 200 dalle attrezzature cimiteriali esistenti, salvo diversa specificazione cartografica espressa nelle tavole del RUE.
- 5 L'attuazione degli interventi di cui al comma 3 avviene mediante intervento edilizio diretto sulla base di un progetto unitario nel rispetto dei criteri e parametri che la Giunta Comunale preciserà nell'atto di assenso preventivo che dovrà esprimere a fronte di istanze di intervento da parte di privati. Una apposita convenzione stabilirà:
  - a) le modalità dell'intervento;
  - b) le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature;
  - c) il reperimento delle dotazioni minime obbligatorie, ovvero di quote aggiuntive, di parcheggi pertinenziali;
  - d) l'eventuale reperimento e la cessione di aree pubbliche da destinare a dotazioni territoriali, nei casi precisati dalla Giunta Comunale;
  - e) le definizioni degli interventi edilizi ulteriori o successivi che non necessitino della modifica o dell'integrazione della convenzione stessa.

#### **Art. 4.2.5 - Obiettivi di riduzione dell'esposizione a emissioni elettromagnetiche**

- 1 Il RUE assume come obiettivo la riduzione dell'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici attraverso:
  - a) l'individuazione delle fasce di rispetto e il sistematico rispetto degli obiettivi di qualità previsti dalle normative vigenti, sia per le nuove edificazioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti;
  - b) il risanamento di aree particolarmente sensibili;
  - c) la delocalizzazione degli impianti per emittenze radio;
  - d) la minimizzazione di nuove installazioni fisse per telefonia mobile, delle quali dovrà essere sistematicamente dimostrata la reale necessità.

#### **Art. 4.2.6 - Localizzazione degli impianti per le emittenze radio e televisive**

- 1 Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietati in ambiti classificati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 300 metri dal perimetro del centro abitato, ai sensi della direttiva per l'applicazione della LR.30/2000 approvata con DGR n.197/2001.
- 2 Le installazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive.
- 3 Le installazioni di impianti sono altresì vietate su edifici:
  - a) scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale;
  - b) vincolati ai sensi della normativa vigente;
  - c) classificati di interesse storico-architettonico e monumentale;
  - d) di pregio storico, culturale e testimoniale.

#### **Art. 4.2.7 Localizzazione degli impianti per la telefonia mobile**

- 1 Nel rispetto delle prescrizioni fornite dalla LR n.30/2000 e s.m.i., gli impianti e le antenne fisse per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale, perseguendo obiettivi di qualità che minimizzino l'esposizione ai campi elettromagnetici in tali aree.
- 2 Il Comune, attraverso un regolamento di settore, potrà specificare e dettagliare le prescrizioni contenute nel precedente comma 1.