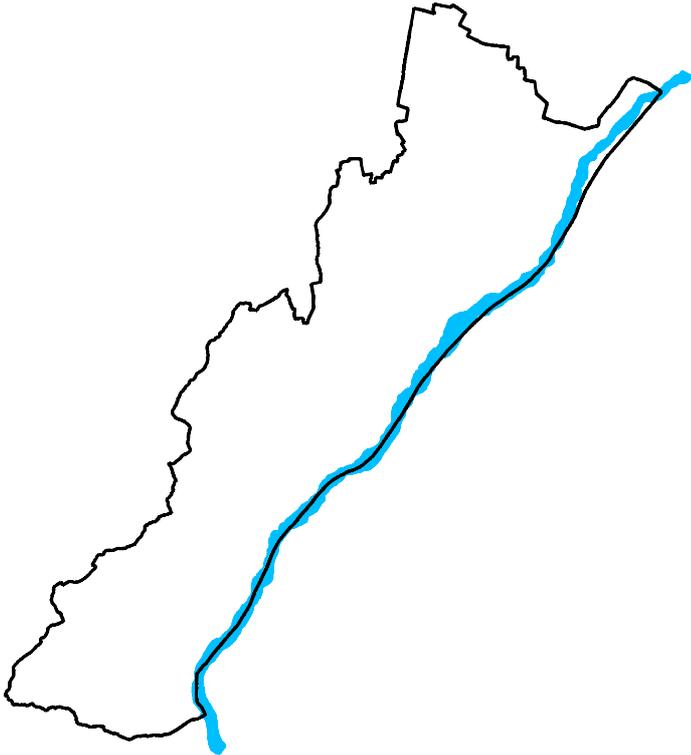


	<p>Regione Emilia Romagna Provincia di Piacenza</p> <p style="text-align: center;">COMUNE DI VIGOLZONE</p>						
	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO L.R. 24 Marzo 2000 n° 20</p>						
							
	<p style="text-align: center;">RUE - Norme Modificato con accoglimento di riserve ed osservazioni</p>						
	<table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%;"><p>Sindaco Francesco ROLLERI</p></td><td style="width: 50%; text-align: right;"><p>Progettisti Arch. Ugo GALLUPPI</p></td></tr><tr><td><p>Assessore all'Urbanistica Loris CARAGNANO</p></td><td style="text-align: right;"><p>Arch. Paolo ORSI</p></td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;"><p>Collaboratori: Arch. Alessio BENZI, Arch. Alessandro GALLUPPI</p></td></tr></table>	<p>Sindaco Francesco ROLLERI</p>	<p>Progettisti Arch. Ugo GALLUPPI</p>	<p>Assessore all'Urbanistica Loris CARAGNANO</p>	<p>Arch. Paolo ORSI</p>	<p>Collaboratori: Arch. Alessio BENZI, Arch. Alessandro GALLUPPI</p>	
<p>Sindaco Francesco ROLLERI</p>	<p>Progettisti Arch. Ugo GALLUPPI</p>						
<p>Assessore all'Urbanistica Loris CARAGNANO</p>	<p>Arch. Paolo ORSI</p>						
<p>Collaboratori: Arch. Alessio BENZI, Arch. Alessandro GALLUPPI</p>							

COMUNE DI VIGOLZONE

RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio)

TITOLO I – REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO 1 Disposizioni generali.

Art. 1.1 Contenuti ed elaborati costitutivi.

1. IL RUE contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione, nonché le destinazioni d'uso.
 Contiene, inoltre, le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. Il RUE, in conformità alle prescrizioni del PSC, disciplina i seguenti interventi non soggetti al POC ed attuali mediante intervento diretto:
 - trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
 - le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
 - interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
 - interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
3. Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.
4. Il RUE contiene inoltre:
 - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali
5. Il presente RUE è composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1.a Vincoli e tutele ambientali Legenda
 - Tav. 1.b Vincoli e tutele ambientali Scala 1:5.000
 - Tav. 1.c Vincoli e tutele ambientali Scala 1:5.000
 - Tav. 1.d Vincoli e tutele ambientali Scala 1:5.000
 - Tav. 1.e Vincoli e tutele ambientali Scala 1:5.000
 - Tav. 2.a Vincoli e tutele Storiche e panoramiche Legenda
 - Tav. 2.b Vincoli e tutele Storiche e panoramiche Scala 1:5.000
 - Tav. 2.c Vincoli e tutele Storiche e panoramiche Scala 1:5.000
 - Tav. 2.d Vincoli e tutele Storiche e panoramiche Scala 1:5.000
 - Tav. 2.e Vincoli e tutele Storiche e panoramiche Scala 1:5.000
 - Tav. 3.a Zonizzazione Territorio consolidato Legenda
 - Tav. 3.b Zonizzazione Grazzano Visconti Scala 1:2.000
 - Tav. 3.c Zonizzazione Capoluogo nord e Cabina Scala 1:2.000
 - Tav. 3.d Zonizzazione Capoluogo sud e Borgo di Sotto Scala 1:2.000

- Tav. 3.e	Zonizzazione Villò	Scala 1:2.000
- Tav. 3.f	Zonizzazione Albarola	Scala 1:2.000
- Tav. 3.g	Zonizzazione Carmiano	Scala 1:2.000
- Tav. 3.h	Zonizzazione Veano, La Costa, Bicchignano	Scala 1:2.000
- Tav. 3.i	Zonizzazione Chiulano, Justiano, Bagnolo	Scala 1:2.000
- Tav. 4	Disciplina Zone A Centri Storici	Scala 1:2.000
- Relazione		
- VALSAT		
- VALSAT sintesi non tecnica		
- RUE	Norme.	

6) Le tavole **1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2°, 2b, 2c, 2d e 2e** costituiscono la **“Tavola dei Vincoli”** di cui alla LR 15/2013 e smi.

7) In attesa dell'adeguamento del PSC al PTCP 2007 vigente, resta fermo il carattere immediatamente vincolante delle prescrizioni contenute nelle Norme del vigente PTCP 2007.

Art. 1.2 Salvaguardia.

1. Alla data di adozione del presente R.U.E. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. n° 20/2000.

Art. 1.3 Oggetto e contenuti del R.U.E.

- 1 Il presente R.U.E. ha per oggetto ogni attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione.
- 2 Chiunque abbia titolo ad effettuare le trasformazioni di cui al primo comma deve attenersi alle prescrizioni del R.U.E. fatta salva, comunque, l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, della legislazione statale e regionale, nonché del Codice Civile.
- 3 Il R.U.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio, e si applica all'intero territorio comunale.
- 4 In particolare il R.U.E. definisce:
 - a) Il procedimento relativo al rilascio della valutazione preventiva, dei Permessi di Costruire, alla presentazione della Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA), del certificato di conformità edilizia ed agibilità.
 - b) Le competenze del Comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.
 - c) I termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo.
 - d) I compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo.
 - e) La documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse istanze.
 - f) I requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni di cui al primo comma.
 - g) Le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione ed aggiornamento.
 - h) Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano ed ambientale.

CAPO 2
Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.)

Art. 2.1
Definizioni e compiti.

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, è l'organo comunale consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori ma non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
2. In particolare, la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, il parere della Commissione è richiesto in merito a:
 - Rilascio di provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici di cui al D. Lgs n° 42/2004.
 - Interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico.
 - Opere di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici precedentemente richiamati.
 - Interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire all'interno delle zone storiche.
 - Modifiche al RUE.
3. Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico, ad insindacabile giudizio, ha, comunque, facoltà di richiedere il parere della C.Q.A.P. su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio non indicate in precedenza.

Art. 2.2
Autorizzazione paesaggistica

- 1) Ai sensi dell'art. 40-undecies della L.R. n. 20/2000 il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinato dagli artt. 146 e 147 del D.Lgs n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall'art. 159 dello stesso decreto.
- 2) Il Comune è l'autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, così come stabilito dal D.Lgs medesimo; lo stesso assicura l'adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche e garantisce la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, secondo quanto stabilito dall'articolo 146, comma 6, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- 3) Il Comune richiede a corredo dell'istanza di autorizzazione, la documentazione per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, stabilita ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio ovvero la documentazione semplificata definita dalla normativa vigente.
- 4) Ai fini dell'esercizio della funzione di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune negli ambiti territoriali individuati dall'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli strumenti di pianificazione paesaggistica costituiscono primario parametro di valutazione per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui agli articoli 146, 147 e 159 del Codice stesso. Negli ambiti territoriali interessati da vincoli paesaggistici, di cui all'articolo 136 del suddetto Codice e al presente Titolo, un ulteriore parametro ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è costituito dalle specifiche normative e indicazioni degli elementi meritevoli di tutela, definite dall'atto di apposizione o di verifica e aggiornamento del vincolo paesaggistico, di cui al comma 6 dell'articolo 40-duodecies della L.R. n. 20/2000; in tutti i casi il DPR 12.12.2005 recante "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42" fornisce gli elementi necessari per la predisposizione della relazione oggetto del presente comma.

- 5) La relazione tecnica illustrativa che il Comune deve inviare alla competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, riporta il parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002.
- 6) L'autorizzazione è atto autonomo e presupposto del titolo abilitativo edilizio e i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa. L'autorizzazione è vigente per un periodo di cinque anni dalla sua emanazione, trascorso il quale l'esecuzione degli interventi deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. Per le opere temporanee e stagionali, l'autorizzazione può abilitare la reiterazione dei medesimi interventi nei cinque anni successivi.
- 7) Presso il Comune è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla Regione e alla Soprintendenza competente per territorio, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.
- 8) Sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo la procedura semplificata così come definito dal D..P.R. n. 139 del 09.07.2010 gli interventi definiti di "lieve entità" così come descritti nell'Allegato 1 e secondo le procedure prescritte nel succitato decreto.

Art. 2.3 **Composizione e nomina**

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è costituita e regolata dall'art.6 della LR 15/2013 e smi.

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è un organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione; è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n° 5 membri di norma esterni all'amministrazione esperti in urbanistica, arte, storia, pianificazione territoriale ed in tutela dell'ambiente da nominare fra:
 - Laureati in scienze geologiche;
 - Laureati in architettura o ingegneria con particolare specializzazione nel recupero del patrimonio edilizio esistente o nel campo dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - Laureati in ingegneria/architettura per l'ambiente ed il territorio;
 - Diplomatici in materie tecniche che abbiano una particolare conoscenza del territorio comunale e delle problematiche che lo caratterizzano.

Non possono far parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali, per Legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

2. La Commissione resta in carica tre anni e restano, comunque, in carica fino all'esecutività della Delibera di Giunta Comunale di nomina dei nuovi componenti.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente o cinque volte nell'arco dell'anno solare, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

Art. 2.4

Funzionamento della CQAP.

1. La Commissione si unisce nella Sede Municipale, di norma, una volta al mese quando vi sia, comunque, almeno un progetto presentato all'Amministrazione Comunale che attende il suo parere. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente almeno cinque giorni prima della seduta; in casi d'urgenza, la convocazione può essere comunicata a mezzo telegrafico, via fax o e-mail e deve pervenire almeno un giorno prima della seduta; le riunioni della Commissione sono valide se intervengono tre componenti più il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene l'elenco delle pratiche da esaminare secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento degli atti nel caso di istanze di Permesso di Costruire o di istanze di provvedimento conclusivo del procedimento unico (D.P.R. 447/98 e s.m.i.) e 30 (trenta) giorni dal deposito della SCIA o dal ricevimento dell'ultima integrazione richiesta; decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il Responsabile del Procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 241/90. Copia dell'avviso di convocazione deve essere inviato anche al Sindaco ed all'Assessore all'Urbanistica delegato il quale potrà partecipare ai lavori della Commissione senza diritto di voto anche ai fini del controllo di cui al 3° comma dell'art. 3 della L.R. n° 31/2002.
3. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime i seguenti pareri:
 - a) Favorevole.
 - b) Favorevole con eventuali prescrizioni.
 - c) Contrario motivato.Ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta.
4. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per la convocazione del progettista per chiarimenti sulle scelte progettuali o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono, comunque, avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 2.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano, comunque, interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo d'incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o, comunque in qualsiasi modo, prestazioni professionali o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine del Collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. Delle adunanze della Commissione viene redatto un apposito verbale per ogni progetto posto all'ordine del giorno, firmato dal Presidente e dai Commissari presenti, che riporta i pareri espressi, le eventuali prescrizioni o le motivazioni del diniego. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
7. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. n° 31/2002 e s.m.i.
8. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di inviare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta.

9. Le sedute della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta. verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.
10. Ai componenti della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è attribuito un gettone di presenza in misura determinata dalla Giunta Comunale.

Art. 2.5

Contenuto dell'attività di valutazione in ambito soggetto a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda gli interventi in ambito soggetto a vincolo paesaggistico e, pertanto, sottoposti al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs n° 42/2004 gli aspetti principali da considerare nella valutazione degli interventi di trasformazione proposti sono quelli definiti dall'art. 9 dell'Accordo Ministro-Regioni del 19.04.2001 oltre che dall'art. 3, comma 2, lettera B) della L.R. n° 31/2002 e s.m.i.

Essi riguardano:

- 1) La conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei Piani.
- 2) La coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica.
- 3) La congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo.
- 4) La correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

Analizzando nel merito le fasi sopra delineate si rileva che, riguardo alla valutazione prevista al punto 1), la verifica di conformità deve essere condotta in riferimento alle disposizioni del PSC dove ne abbia attuato i contenuti e gli obiettivi ai sensi degli articoli 24 e 28 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i.

Per quanto riguarda l'attività di verifica di cui al precedente punto 2), elementi di riferimento ai fini della definizione degli "obiettivi di qualità paesistica" possono essere considerati gli obiettivi di tutela e di limitazione alle trasformazioni fissate dai Piani e riconducibili alle diverse zonizzazioni effettuate dal PSC.

A tal proposito si evidenzia la circostanza che le zonizzazioni di tutela articolano, in modo gerarchico, le diverse parti del territorio regionale in funzione del livello d'integrità, d'identità e di rilevanza dei valori paesistici, assegnando a ciascuna delle zone individuate limitazioni alle trasformazioni possibili in relazione ai valori paesaggistico-ambientali riscontrati, con le seguenti finalità:

- Il mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali.
- La previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole.
- La riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti, ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.

Le due attività fin qui descritte sono da eseguirsi a cura dello Sportello Unico dell'Edilizia, trattandosi di attività che deve necessariamente relazionarsi con gli strumenti di pianificazione e gli obiettivi di qualità del territorio determinati dal Comune.

Le successive fasi di esame dei progetti di trasformazione relative alla congruità con i valori riconosciuti dal vincolo ed alla correttezza del suo corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale competono, invece, alla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio nell'esercizio di espressione del relativo parere di merito.

La verifica di congruità del progetto con i valori riconosciuti dal vincolo (punto 3) deve, necessariamente, rivolgere la propria attenzione alle caratteristiche ed agli effetti derivanti dall'intervento nel suo complesso, oltre che alle parti accessorie e di servizio.

Allo scopo di riconoscere i valori salvaguardati dal vincolo, una prima distinzione deve essere fatta sulla base delle tipologie di beni tutelati che rientrano nell'ambito di applicazione del procedimento di autorizzazione paesistica.

Infatti, per beni individuati con provvedimenti specifici, sarà necessario fare riferimento alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo.

Per quanto riguarda i beni assoggettati a tutela direttamente dalla Legge, qualora il Piano non definisca espressamente le caratteristiche e le modalità d'intervento in tali ambiti, la valutazione può essere ricondotta a quegli elementi che, nel loro insieme, definiscono, per qualunque tipologia di bene, il suo carattere precipuo.

Tali elementi, che possono essere considerati aspetti salienti attraverso i quali valutare gli effetti di trasformazioni, sono riconducibili alla forma del bene in questione, alla funzione da questo espressa (ecologia, economia, testimoniale), al significato storico, culturale o naturale da esso rappresentato e, infine, al valore intrinseco del bene, ovvero al valore che esso assume a causa della relazione con altri oggetti dello stesso tipo o del contesto in cui esso si trova inserito.

Per quanto riguarda la valutazione delle cosiddette "opere incongrue" si può fare riferimento ai principi contenuti nell'art. 10 della L.R. n° 16/2002 "*Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio*"; la norma, infatti, definisce tali "le costruzioni e gli esiti degli interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi".

Qualora l'intervento proposto presentasse elementi che potrebbero determinare, nei confronti del valore riconosciuto, impatti di non rilevante importanza nell'economia del progetto, la sua congruità con i valori del luogo può essere ottenuta anche attraverso la previsione di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione o alla compensazione dell'impatto dell'opera sul paesaggio, che, in alcuni casi, potrebbero configurarsi come attività di recupero e di riqualificazione, in particolare nei territori che abbiano subito processi di disgregazione dei caratteri morfologici, tipologici e funzionali mediante la creazione di nuovi valori e nuove identità paesaggistiche, come sollecitato dalla Convenzione Europea e dall'Accordo Ministro-Regioni del 19.04.2001.

In relazione alla verifica d'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto di cui al precedente punto 4), esplicitamente richiesto dall'art. 3 della L.R. n° 31/2002 e s.m.i. non sarà sufficiente, infatti, certificare i caratteri dell'opera proposta e la sua interferenza diretta o indiretta con i valori paesaggistici-ambientali riscontrabili nell'area o nelle sue immediate vicinanze, ma occorre verificare la coerenza del suo inserimento nel più ampio contesto paesaggistico di riferimento, confrontarlo, cioè, con il complesso dei caratteri, delle tipologie, dei valori, degli equilibri, delle invarianti strutturali, delle identità culturali, delle testimonianze e di ogni altro elemento connotante quello che si può definire come il "sistema locale di paesaggio".

A questo proposito un riferimento essenziale è costituito dalle Unità di paesaggio (U.d.p.) di cui all'art. 6 delle norme del Piano Paesistico Regionale, rinvenibile sia nel P.T.P.R., sia nel P.T.C.P.; il compito loro assegnato è, infatti, quello di riconoscere, in modo il più possibile oggettivo ma qualitativo, le diversità dei paesaggi regionali i cui elementi, incrociandosi ed interrelandosi tra loro, esercitano determinate funzioni realizzando forme conseguenti e riconoscibili; la descrizione dei caratteri tipici e delle invarianti dei Piani favoriscono, inoltre, un utile riferimento per la valutazione della compatibilità delle scelte progettuali in quanto implicano una netta cognizione delle conseguenze che tali scelte comportano in termini di coerenza o di perdita d'identità dell'ambito paesaggistico-ambientale.

L'esito della valutazione paesaggistico-ambientale dei progetti proposti, svolta in base alle fasi sopra descritte, può determinare tre possibili esiti:

- Il progetto viene valutato positivamente, con pieno riconoscimento della sua idoneità paesistica, in quanto riconosciuto compatibile con il contesto paesistico esistente.
- Il progetto presenta lacune in parti non essenziali sotto il profilo localizzativo, della soluzione progettuale adottata, degli interventi d'integrazione o compensazione previsti. In tali casi la valutazione potrà avere esito positivo pur indicando l'Amministrazione a dettare le prescrizioni necessarie a ricondurre il progetto proposto alla necessaria compatibilità paesaggistica che potranno anche comprendere le eventuali modalità d'inserimento paesaggistico al fine di minimizzare l'impatto ambientale.
- Il progetto incide in modo negativo direttamente ed irreversibilmente sui caratteri, i valori e le invarianti che caratterizzano l'area d'intervento o il contesto paesaggistico-ambientale. In questi casi il progetto dovrà essere rigettato affinché venga riformulato sulla base delle osservazioni della Commissione per la Qualità ed il Paesaggio.

Art. 2.6 Dichiarazione di indirizzi.

- La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio all'atto dell'insediamento può redigere un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri denominato "Dichiarazione di indirizzi"

CAPO 3 Parametri ed indici urbanistico – edilizi . Tipi d'intervento

Art. 3.1 Parametri ed indici urbanistici ed edilizi.

I parametri e gli indici urbanistici sono definiti dall' Atto di Coordinamento sulle definizioni tecniche di cui alla DAL Emilia Romagna n°279 del 04/02/2010 e s.m.i.

Ad integrazione delle definizioni di cui al punto precedente, per la corretta gestione del RUE si definiscono ulteriormente i seguenti parametri:

Densità Territoriale (Ut) : è costituita dalla quantità massima di Su (Superficie Utile) realizzabile su una determinata superficie territoriale.

Densità Fondiaria (Uf) : è costituita dalla quantità massima di Su (Superficie Utile) realizzabile su una determinata superficie fondiaria

Art. 3.2 . Interventi edilizi

In applicazione delle Leggi Nazionali o Regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro scientifico
- d) Restauro e risanamento conservativo
- e) Ripristino tipologico
- f) Ristrutturazione edilizia

- g) Nuova costruzione
- h) Ristrutturazione urbanistica
- i) Demolizione
- l) Recupero e risanamento aree libere
- m) Significativi movimenti di terra

Gli interventi di cui al comma precedente sono definiti nell'Allegato alla L.R. n°15/2013

Art. 3.3 **Mutamento della destinazione d'uso.**

Il mutamento della destinazione d'uso è regolato dall'art.28 della LR 15/2013 e smi.

Art. 3.4 **Intervento relativo all'arredo urbano ed alle opere minori.**

1. Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori i seguenti interventi:
 - a) Cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari.
 - b) Vetrinette ed attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici.
 - c) Lapidi e cippi commemorativi.
 - d) Cabine di pubblici servizi.
 - e) Manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti.
 - f) Altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.
 - g) Recinzioni.
 - h) Tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici.
 - i) Manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne.
 - j) Arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.)
 - k) Muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne.
 - l) Sistemazione di aree libere.
 - m) Installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili.
 - n) Depositi di materiali a cielo libero.
 - o) Edilizia funeraria.
 - p) Nonché tutte le opere previste dal Regolamento Unico Disciplinante l'Installazione delle Opere Precarie e gli Interventi Edilizio Minori approvato con D.C.C. n° 73 del 27/09/2011.

2. Nel caso di interventi su immobili tutelati ai sensi del DLgs 42/2004 sono subordinati alla preventiva approvazione da parte della Soprintendenza.

CAPO 4 **Distanze ed altezze – Allineamenti.**

Art. 4.1 Distanze ed altezze

1. Nelle zone storiche o in altre, come successivamente specificato, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.
2. In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fronte (Hf) più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00; questa norma si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti, anche quando una sola parete sia finestrata; non si applica nel caso di pareti entrambe non finestrate e, in tal caso, la distanza tra i due fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 6,00.

3. La distanza degli edifici dai confini di proprietà e dalle zone “F” e “G” (ad eccezione delle fasce di rispetto stradale dove è ammessa l’edificazione al limite del confine di zona) dovrà non essere inferiore alla metà dell’altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di mt. 5,00. Per quanto riguarda la distanza dalle strade, all’interno del perimetro del centro abitato, i nuovi edifici dovranno rispettare la distanza di mt. 5,00.
L’Amministrazione Comunale potrà derogare alle misure minime di distanze dalle strade solo nel caso di edificazione su lotti inseriti in contesti urbani edificati in grado di individuare allineamenti preesistenti di misure inferiori.
4. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a mt. 0,00 nel caso preesista edificio con parete di confine.
5. Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in aderenza o a distanza dai confini minore di quelle prescritte è ammessa a condizione che sia prodotto un accordo fra i proprietari; tale accordo, redatto con le prescritte formalità, deve essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
6. Nelle zone omogenee “B” o “E”, nel caso di preesistenza di edifici la cui distanza dai confini o dalle strade sia inferiore a quella fissata dal terzo comma del presente articolo, le nuove costruzioni, sui lotti limitrofi, potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di mt. 5,00.
7. Nelle zone omogenee “B” gli edifici preesistenti possono essere sopralzati compatibilmente con le prescrizioni di zona, sui fili esistenti fatti salvi i diritti di terzi. Gli ampliamenti della superficie coperta dovranno, in ogni caso, rispettare la distanza minima fra le pareti (finestate o non finestrate) non inferiore a mt. 6,00 e purchè la distanza dai confini di proprietà non sia inferiore a mt. 3,00, salvo per le preesistenti costruzioni in confine, nel qual caso tali distanze sono ridotte a mt. 0,00.
8. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano fra gli elementi verticali a partire dal corpo di fabbricato verticale più avanzato (pilastri, ecc.), per gli elementi orizzontali a partire da quelli con aggetto superiore a mt. 1,50 dal muro dell’edificio. Le autorimesse che non sporgono oltre cm. 200 dal piano di campagna e che non sono prospicienti zone pubbliche (F o G) non verranno considerate ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati.
9. Esternamente al perimetro dei centri abitati i fabbricati dovranno rispettare le distanze dai fili stradali secondo le indicazioni del D.Lgs n° 285/92 (Codice della Strada), del D.P.R. n° 495 del 16/12/92 modificato con D.P.R. n° 147 del 26.04.93 e, in particolare, le seguenti distanze minime dalle strade:
 - Strade tipo B ml. 40
 - Strade tipo C ml. 30
 - Strade tipo F comunali ml. 20
 - Strade tipo F vicinali ml. 10
10. Sono ammesse distanze inferiori a quelli indicate nei precedenti commi, ad esclusione del comma 9 del presente articolo, fermo restando che la distanza minima fra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all’altezza del fabbricato più alto nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o nel caso di proposte progettuali relative a due o più lotti contigui.

Art. 4.2

Riduzione delle distanze.

1. La disciplina sulle distanze di cui al precedente art. 4.1 non si applica, purchè non in contrasto con il Codice Civile, a:
 - a) Ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.).
 - b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.).

- c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica ed informativa per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi.
- d) Agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche.
- e) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, ecc.
- f) Agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm. 13.
- g) Agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di Legge.
- h) Recinzioni e pensiline d'ingresso.

Art.4.3 Allineamenti.

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici, la ricostruzione degli stessi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.
2. Il Comune potrà consentire o imporre, motivatamente, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento o dalle Norme di Attuazione qualora motivato da ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

CAPO 5 Disciplina dell'attività edilizia

Art. 5.1 Titoli abilitativi già rilasciati.

1. I titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente RUE, le SCIA presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del presente RUE, anche in contrasto con le disposizioni in esso contenute, conservano piena efficacia purché le opere siano iniziate e terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti, ovvero già approvati alla data di adozione del presente RUE, rimangono in vigore, qualora regolarmente convenzionati, per la durata indicata nella convenzione stipulata. Alla scadenza di tale termine gli immobili saranno assoggettati alle disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel presente RUE.

Art. 5.2 Titolarità

1. Hanno titolo a richiedere gli idonei titoli abilitativi i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - il proprietario dell'immobile;
 - il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
- l'affittuario agrario (Legge 11/71) ed il concessionario di terre incolte (Legge 4.8.1978, n. 440), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il titolare di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
 - le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali; il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni ed il singolo condomino, anche senza previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni. In tale ipotesi tuttavia, fermo restando quanto stabilito al comma 6 successivo, in caso di opere che vadano ad incidere sul diritto di altri comproprietari, lo Sportello Unico potrà esigere il consenso degli stessi, attraverso la produzione di specifica deliberazione dell'assemblea condominiale.

2. In luogo del titolare possono richiedere gli idonei titoli abilitativi:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. In tutti i casi comunque, la titolarità alla esecuzione delle opere edilizie potrà essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Art. 5.3

Attività edilizia libera ed interventi soggetti a comunicazione

L'attività edilizia libera e gli interventi soggetti a comunicazioni sono regolati dall'art.7 della LR n-15/2013 e smi

Art. 5.4

Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

Negli ambiti del territorio assoggettati a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti gli interventi edili di cui all'art.8 della LR 15/2013 e smi.

Art. 5.5
Titoli abilitativi

I titoli abilitativi sono la SCIA e il Permesso di Costruire, definiti e regolati dall'art.9 della LR15/2013 e smi

Art. 5.6
Procedure abilitative speciali

Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 5.5 gli interventi di cui all'art. 10 della LR 15/2013 e smi.

Art. 5.7
Requisiti delle opere edilizie

I requisiti delle opere edilizie sono definiti all'art.11 della LR 15/2013 e smi.

Varianti in corso d'opera)

Gli interventi obbligatoriamente assoggettati a SCIA sono definiti dall'art. 13 della LR 15/2013

Art. 5.9
Disciplina della SCIA

La disciplina della SCIA è definita all'art.14 della LR 15/2013 e smi.

Art. 5.10
SCIA con inizio dei lavori differito

La possibilità di avviare i lavori della SCIA non prima della conclusione del procedimento di controllo è definita all'art.15 della LR 15/2013 e smi.

Art. 5.11
Validità della SCIA

I termini di validità della SCIA sono definiti all'art.16 della LR 15/2013 e smi.

Art. 5.12
Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, ;
- b) gli interventi di ripristino tipologico;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 5.13
Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è regolato dall'art. 18 della LR 15/2013 e smi-

Art. 5.14
Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

Le caratteristiche e l'efficacia del permesso di costruire sono definiti dall'art.19 della LR 15/2013 e smi.

Art. 5.15
Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.
3. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015)

Art. 5.16
Varianti in corso d'opera

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:
 - a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;
 - b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
 - c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 31, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.
3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

Art. 5.17 Piani Attuativi (P.U.A.).

Il Piano Attuativo disciplina e conforma, in esecuzione alle previsioni del PSC e del POC, gli interventi pubblici e privati di un ambito o porzione di territorio mediante la definizione dettagliata dell'assetto di quest'ultimo.

Rientrano nei Piani Attuativi:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.
- Piani per l'Edilizia economica e popolare.
- Piani per gli insediamenti produttivi.
- Piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata.
- Programmi integrati.

La formazione di Piano Attuativo è obbligatoria quando, specificatamente, prescritta dal PSC e dal POC.

1) Elementi costitutivi

Gli elementi costitutivi del Piano Attuativo sono i seguenti:

- a) **Schema di convenzione** contenente gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 17 giugno 1942, n° 1150 (art. 8 Legge 6 agosto 1967, n° 765) e dall'art. 22 della L.R. n° 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i Piani Particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:
 - La cessione gratuita, entro limiti prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria.
 - I termini di ultimazione delle successive fasi d'intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
 - L'impegno, da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa.
 - Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di Legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

- b) **Stralcio dello strumento urbanistico vigente** e delle relative norme di attuazione.
- c) **Estratto catastale** con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare; nel caso di Piano Particolareggiato in zona territoriale omogenea "E" è, inoltre, richiesta una relazione debitamente documentata ed esplicativa dell'origine dell'azienda agricola, resa in forma di autodichiarazione.

- d) **Stato di fatto** planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500 o 1:1.000, contenente, fra l'altro:
- Rilievo del verde esistente con l'indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie.
 - Costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti.
 - Elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù.
 - Viabilità toponomastica.
 - Altri eventuali vincoli.
- e) **Documentazione fotografica** del terreno oggetto di trasformazione con indicazione dei punti di ripresa.
- f) **Planimetria di progetto** in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante:
- Numerazione dei lotti.
 - Strade e piazze debitamente quotate.
 - Spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato).
 - Eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati.
 - Spazi per servizi.
 - Spazi pubblici per sosta e parcheggio con indicazione di quelli riservati ai disabili.
 - Ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico e della segnaletica direzionale.
 - Particolari esecutivi e dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200.
 - Tavola di progetto che evidenzi quali alberi debbano essere abbattuti..
- g) **Sezioni e profili**, in scala 1:500 o 1:1.000, con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso.
- h) **Schema degli impianti tecnici** quali: acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria.
- i) **Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica** con ubicazione delle necessarie cabine.
- j) **Norme urbanistiche ed edilizie** per la buona esecuzione del Piano.
- k) **Relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica**, per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all'art. 8 della Legge n° 447/1995, relazione d'impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto.
- l) **Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa** occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazione, necessarie all'attuazione del Piano Particolareggiato.
- m) **Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.**
- n) **La valutazione di sostenibilità ambientale (VAS)**

2) Approvazione

- 1) I Piani Attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n° 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della CQUP, sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 35 LR 20/2000 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del Piano. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
- 2) Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le Concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o interventi edilizi previsti dal Piano stesso.

- 3) I Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. n 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPO 6

Esecuzione dei lavori.

Art. 6.1

Punti fissi e linee di livello.

- 1) Nei casi in cui sia espressamente richiesto nel Provvedimento di P.d.C., prima dell'inizio dei lavori, il Titolare deve presentare richiesta di visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche.
- 2) La visita è eseguita dagli Uffici Tecnici Comunali entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.
- 3) Di tale visita è redatto verbale sottoscritto anche dalla Direzione Lavori e dall'Impresa costruttrice.

Art. 6.2

Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.

- 1) Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia e delle strutture sanitarie territoriali per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL.
- 2) Copia del P.d.C. o SCIA devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
- 3) Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del P.d.C. o SCIA, del nominativo del Committente, del Progettista, del D.L., del Coordinatore per la Sicurezza, delle Ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi di indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
- 4) Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.
- 5) Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il Responsabile dello Sportello Unico ingiunge gli opportuni provvedimenti.
- 6) Lo smaltimento degli inerti, se realizzato da privati, è soggetto a preventiva autorizzazione. Nel caso di interventi su immobili tutelati ai sensi del D.Lgsn42/2004, lo smaltimento inerti è soggetto a SCIA subordinata alla preventiva approvazione da parte della Soprintendenza.

Art. 6.3

Conduzione del cantiere.

- 1) In ogni intervento edilizio, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini.
- 2) Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

- 3) Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
- 4) I materiali di demolizione devono essere abbassati previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione delle polveri.
- 5) Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di rilascio di P.d.C.

Art. 6.4

Gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizione e scavi.

1. Gestione delle terre e rocce da scavo.

Ai sensi di quanto previsto dal DM Ambiente n.161 del del 10.08.2012 non rientrano nella definizione di rifiuto le terre e rocce da scavo destinate ad effettivo riutilizzo diretto e, pertanto, sono escluse dall'applicazione di tale normativa a condizione che:

- Vi sia la certezza dell'integrale utilizzo direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti.
- Il materiale non provenga da siti inquinati e bonifiche ed abbia, comunque, limiti di accettabilità inferiori a quelli stabiliti dalle norme vigenti.
- Il materiale venga avviato a reimpiego senza la necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari.
- Vengano adottate tutte le misure necessarie a garantire un elevato livello di tutela ambientale.

Le terre e rocce da scavo che non vengono avviate a riutilizzo diretto, come sopra specificato, sono da considerarsi rifiuti e, come tali, sono soggette alle vigenti normative.

2. Gestione degli inerti da costruzione e demolizione.

I materiali non pericolosi derivanti da operazioni di costruzione e demolizione effettivamente avviati al riutilizzo diretto all'interno dello stesso cantiere non rientrano nella classificazione di rifiuti.

Al fine di favorire la tutela ambientale, i soggetti che producono materiale derivanti da lavori di costruzione e demolizione devono adottare tutte le misure atte a favorire la riduzione di rifiuti da smaltire in discarica, attraverso operazioni di reimpiego, previa verifica della compatibilità tecnica al riutilizzo in relazione alla tipologia dei lavori previsti.

Il materiale che non potrà essere riutilizzato in cantiere dovrà essere conferito presso i diversi impianti di gestione regionale e/o provinciale regolarmente autorizzati a riceverli, mentre per i restanti materiali si dovrà provvedere al loro conferimento in discarica con le modalità previste dalla normativa vigente.

3. Monitoraggio per la gestione.

Tutti i progetti riferiti alla costruzione, al rifacimento, alla ristrutturazione ed alla manutenzione straordinaria di opere per la cui realizzazione è previsto il rilascio di Permesso di Costruire o la presentazione della segnalazione certificata di Inizio Attività, oppure la comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria devono contenere un elaborato che indichi il bilancio di produzione (espresso in mc.) di materiale da scavo e/o da demolizione e/o rifiuti, indicando specificatamente:

- Le quantità di materiale da scavo e materiali che risultano da demolizione e costruzione che verranno destinati al riutilizzo all'interno del cantiere..
- Le quantità di materiale da scavo in eccedenza da avviare al altri utilizzi.
- Le quantità di rifiuti non utilizzati in cantiere da avviare al recupero presso centri di riciclaggio o in discarica, indicandone la destinazione (ubicazione e tipologie di impianto).

Al termine dei lavori dovranno essere comunicate le effettive produzioni di rifiuti e la loro destinazione (riutilizzo, recupero, smaltimento, dimostrazione di avvenuto smaltimento attraverso ricevuta).

4. ELENCO DEI RIFIUTI SPECIALI A CUI SI RIFERISCE IL PRESENTE ARTICOLO.

Codice CER	descrizione rifiuto
17 01	Cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche
17 01 01	cemento
17 01 02	mattoni
17 01 03	mattonelle e ceramiche
17 01 07	miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche diverse da quelle di cui alla voce 17 01 06
17 02	Legno, vetro e plastica
17 02 01	legno
17 02 02	vetro
17 02 03	plastica
17 03	Miscele bituminose, catrame di carbone e prodotti contenente catrame
17 03 02	miscele bituminose diverse da quelle di cui alla voce 17 03 01
17 04	Metalli (incluse le loro leghe)
17 04 01	rame, bronzo, ottone
17 04 02	alluminio
17 04 03	piombo
17 04 04	zinco
17 04 05	ferro ed acciaio
17 04 06	stagno
17 04 07	metalli misti
17 04 11	cavi diversi da quelli di cui alla voce 17 04 10
17 05	Terra (compreso il terreno proveniente da siti contaminati), rocce e fanghi di drenaggio
17 05 04	terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03
17 05 08	pietrisco per massicciate ferroviarie, diverso da quello di cui alla voce 17 05 07
17 08	Materiali da costruzione a base di gesso
17 08 02	materiali da costruzione a base di gesso diversi da quelli di cui alla voce 17 08 01

Art. 6.5

Ritrovamenti Archeologici.

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere deve sospendere immediatamente i lavori per la sciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei Lavori nonché al Dirigente competente del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente

Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla Legge n° 1089/1939, così come sostituita dal D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose d'interesse archeologico, storico o artistico e, comunque, ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da una adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

CAPO 7

Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità.

Art. 7.1

Certificato di conformità edilizia e di agibilità

Il certificato di conformità edilizia e di agibilità è regolato dall'art.23 della LR 15/2013 e smi.

Art. 7.2

Agibilità parziale

Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è regolato dall'art.25 della LR 15/2013 e smi.

Art. 7.3

Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità

1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità,, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.
2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

Art. 7.4

Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal RUE ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni

CAPO 8

Contributo sul costo di costruzione – Oneri di urbanizzazione

Art. 8.1

Contributo sul costo di costruzione – Oneri di urbanizzazione

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o di presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi della Legge n°10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni. Il contributo di costruzione è quantificato dallo Sportello Unico per gli interventi da realizzare mediante permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA. Il contributo sul costo di costruzione è regolato dagli articoli 29, 31, 32, 33 e 34 della LR 15/2013, gli oneri di urbanizzazione sono regolati dall'art.30 della LR 15/2013

Art. 8.2

Incidenza e modalità di applicazione

L'incidenza del contributo sul costo di costruzione è regolato dalla Deliberazione del CC di Vigolzone n° 12 del 28/02/2000 che si allega al presente RUE.

Gli oneri di urbanizzazione sono regolati dalla Delibera della Giunta Comunale n°95 del 19/10/1998 che si allega al presente RUE.

CAPO 9

Tutela dell'ambiente

Art. 9.1

Regolamentazione delle acque reflue

1) Nelle località dotate di fognatura pubblica è d'obbligo il convogliamento delle acque reflue nella fognatura pubblica a cura dei proprietari.

Gli scarichi delle acque domestiche in pubblica fognatura sono sempre ammessi purchè siano rispettati i regolamenti adottati dal gestore del servizio idrico integrato.

Le acque reflue di scarico si articolano fondamentalmente nelle seguenti categorie:

- a. **acque reflue domestiche:** acque reflue, provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi, derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- b. **acque reflue industriali:** qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento,
- c. **acque reflue urbane:** acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate e provenienti da agglomerati
- d. **acque meteoriche**
I progetti per la costruzione, ampliamento o modificazione (se le modifiche interessano sia pure indirettamente la rete di fognatura privata) di edifici a qualsiasi uso adibiti, devono contenere una dettagliata relazione di progettazione della rete o delle reti di fognatura nonché del sistema o dei sistemi di chiarificazione o depurazione delle acque di rifiuto.

- 2) Ferme restando le indicazioni di cui al punto 4.6 della Deliberazione della Giunta Regionale n°1056/2003, i titolari dei nuovi scarichi di cui al D.Lgs 152/2006 (insediamenti, installazioni o edifici isolati) che non recapitano in rete fognaria, sono tenuti ad adottare i sistemi individuali di trattamento definiti dalla tabella A della Delibera regionale citata, secondo i criteri fissati dalle tabelle B e C, allegata alla Delibera stessa, in relazione alla natura dell'insediamento ed alla tipologia di corpo idrico recettore.

La richiesta di Autorizzazione allo scarico deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata dalla seguente documentazione (in triplice copia):

- Tavole grafiche.
- Relazione tecnica.
- Relazione geologica dedicata a tale richiesta.

L'autorizzazione allo scarico viene rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro 30 (trenta) giorni dall'acquisizione del parere dell'Agenzia regionale per l'Ambiente (ARPA) territorialmente competente.

Art. 9.2

Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.

- 1) Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e, in genere, dai suoli di zone fabbricate debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.
- 2) E' vietata l'esecuzione, nel sottosuolo, di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi d'acqua superficiali senza autorizzazione Regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
- 3) Al reticolo idrografico minore e consortile sono associate fasce di tutela per la manutenzione e di vincolo all'edificazione, di ampiezza compresa fra ml.5,00 e 10,00 per parte, così come definite dalle norme di polizia idraulica
 Titolo VI del R.D. n.368/1904 disposizioni di polizia idraulica
 Norme di attuazione del PAI piano stralcio per l'assetto idrogeologico, art. 14 c.7

Art. 9.3

Salvaguardia e formazione del verde.

- 1) In tutto il territorio comunale, la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
- 2) Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini esistenti di rilevante valore architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originarie. Gli stessi interventi manutentivi del verde privato in generale devono impedire lo sviluppo delle fronde alberate sul suolo pubblico oltre il confine di proprietà.
 L'ufficio Tecnico Comunale competente potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un Tecnico abilitato esperto in materia (Dottore agronomo o Dottore Forestale), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
- 3) L'abbattimento di alberature esistenti su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo.
 L'abbattimento di alberature esistenti, su aree private, con diametro del tronco superiore a cm. 20, rilevato ad un metro dal colletto, è consentito, previa SCIA, esclusivamente per motivare ragioni (fitopatologiche, pericolo, danni a strutture, eccessiva densità d'impianto o a linee tecnologiche, ecc.)

dovrà essere previsto il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero degli alberi abbattuti con essenza aventi altezza, misurata al colletto, non inferiore a mt. 3,00.

Nel caso di aree destinate all'edificazione per previsioni urbanistiche, le piante esistenti devono essere salvaguardate, quelle, eventualmente, da abbattere per far luogo alle costruzioni, previo rilievo topografico e indicazione delle caratteristiche botaniche e dimensionali (nel rapporto non inferiore a 1:200) da allegare alla domanda di Permesso di Costruire, devono essere trapiantate e/o sostituite con altre di analoghe caratteristiche (tipo d'essenza) e dimensione se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili poste a dimora nelle aree libere del lotto e/o in parte limitrofe destinate a verde pubblico e/o privato.

In tali casi il permesso di Costruire dovrà, esplicitamente, assentire le soluzioni proposte.

Gli elementi vegetazionali lineari individuati nella cartografia di PSC e RUE sono tutelati ai sensi dell'art.8 del PTCP 2007 e non possono essere eliminati..

- 4) Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se ricadenti in zone agricole del vigente strumento urbanistico.

Art. 9.4

Risparmio energetico e lotta all'inquinamento luminoso

Gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata dovranno essere conformi ai criteri tecnici sanciti dalla L.R. n° 19 del 29.03.2003 recante: "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e DGR 1688/2013 n.18

Il territorio compreso nel sito SIC/ZPS IT4010017 è zona di protezione dall'inquinamento luminoso, art.4 DGR 1688/2013 n.19

CAPO 10

Prescrizioni varie.

Art. 10.1

Sottotetti

1) Sottotetti di nuova realizzazione.

I sottotetti di nuova costruzione possono essere abitabili soltanto se ammessi dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico vigente (per quanto concerne l'altezza degli edifici, il numero dei piani abitabili ammesso, le superfici utili ammissibili, ecc.) e se i locali in essi contenuti hanno caratteristiche non in contrasto con il presente Regolamento e se, come tali, sono stati autorizzati.

Diversamente, negli edifici a prevalente destinazione residenziale, i locali sotto le falde del tetto possono essere utilizzati soltanto come depositi occasionali o stenditoi sia di uso collettivo, sia di uso esclusivo.

Nello spazio di sottotetto possono essere, inoltre, ricavati spazi necessari ad effettive esigenze di carattere tecnologico.

Gli stenditoi ad uso collettivo o per edificio unifamiliare dovranno disporre di aperture aeroilluminanti non inferiore ad un ventesimo della Su del vano ed avere un'altezza media non superiore a mt. 2,50.

Ogni spazio delimitato di sottotetto configurantesi locale destinato a "deposito occasionale" può essere dotato di finestre o lucernai di superficie complessiva non maggiore di mq. 0,80; l'altezza media non dovrà essere superiore a mt. 2,50.

Lo spazio di sottotetto può essere suddiviso in un numero di vani adibiti a "deposito occasionale" non superiore al numero di unità immobiliari presenti nell'edificio.

Sottotetti esistenti alla data del 08.04.1998.

Negli edifici in prevalenza destinati a residenza i sottotetti esistenti alla data del 08.04.1998 possono essere recuperati ai fini abitativi. Tale facoltà è esclusa per i sottotetti che siano stati realizzati con Concessioni Edilizie ancora in corso di validità a tale data. Il recupero deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) L'altezza utile media non dovrà essere inferiore a mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e mt. 2,20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,80 per la superficie utile relativa.
- b) Il rapporto aeroilluminante, se in falda, dovrà essere pari o superiore a 1/16.
- c) Gli interventi edilizi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
- d) Eventuali aperture nelle falde sono ammesse fermo restando il rispetto degli aspetti paesaggistici ed ambientali nel rispetto delle disposizioni per le zone "A".
Sono da intendersi esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi i sottotetti di fabbricati ricadenti in aree industriali, terziarie e/o preordinate all'esproprio o, comunque, destinate a servizi.
Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, sono soggetti a SCIA e comportano la corresponsione del contributo di costruzione.
Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali

Art. 10.2 Cavedi.

- 1) I cavedi dovranno avere angoli interni compresi fra 80° e 100° e potranno aerare solo locali di categoria "S".
- 2) Nessun oggetto interno può superare i cm. 5 salvo quello di gronda che dovrà, comunque, essere contenuto entro i cm. 30.
- 3) Il fondo dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane; dovrà avere accesso diretto da spazi comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 16.
- 4) La distanza minima fra muri fronteggianti dovrà essere di ml. 4,00.

Art. 10.3 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.

- 1) Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
- 2) Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni previo ottenimento, di eventuale titolo abilitativo edilizio.
- 3) Qualora non provvedano, l'UTC potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
- 4) Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto senza titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
E', comunque, fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di Permesso di Costruire o SCIA.

- 5) In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge.

Art. 10.4

Facciate degli edifici ed elementi di pregio.

- 1) E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali: fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
- 2) Negli edifici classificati tipologicamente o, comunque, di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
- 3) Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
- 4) La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Art. 10.5

Elementi aggettanti delle facciate.

- 1) Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
- 2) Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm. 30 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 2,50 dal marciapiede e ml. 4,50 dal piano stradale;
 - cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml. 4,50 dal piano stradale;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza con inferiore a ml. 2,50 misurata dal piano del marciapiede o di ml. 4,50 dal piano stradale;
- 3) Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico sono consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e, anche, occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. 10.6

Coperture, canale di gronda e pluviali.

- 1) Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
- 2) Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canale di gronda impermeabili atte a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e, quindi, nella fognatura per gli scarichi su strada.
- 3) Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
- 4) Nelle canale di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Art. 10.7
Numerazione civica.

- 1) Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che, dalle aree di circolazione, immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
- 2) La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al RUE ed è soggetta alle sanzioni previste..

Art. 10.8
Vetrine, insegne, targhe, tende, ecc.

- 1) Le vetrine dei negozi, le insegne e le tende dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
- 2) L'apposizione è soggetta ad Autorizzazione amministrativa.
- 3) Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Art. 10.9
Passi carrai ed uscita dalle autorimesse.

- 1) L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla Autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
- 2) La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà.
- 3) Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml. 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno ml. 3,00 atto alla sosta di una autovettura.

Art. 10.10
Recinzioni.

- 1) Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano
- 2) I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

- 3) E' possibile derogare dall'arretramento dei cancelli solo all'interno dei centri abitati purchè gli accessi siano dotati di sistema di apertura automatica dei cancelli stessi.

Art. 10.11 **Occupazione del suolo pubblico.**

- 1) Il titolare del Permesso di Costruire o SCIA, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve, preventivamente, richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
- 2) L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la messa in pristino del suolo alla scadenza.
- 3) Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del PdC o della SCIA ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della Autorizzazione.
- 4) Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

CAPO 11 **Requisiti tecnici delle opere edilizie.**

Art. 11.1 **Requisiti delle opere edilizie**

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):

a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:

1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;

2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;

b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti

verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Art. 11.2

Requisiti tecnici delle opere edilizie

1) Per la realizzazione delle opere edilizie si osservano i seguenti requisiti tecnici

AREO ILLUMINAZIONE NATURALE

Locali di abitazione, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e vengono così raggruppati:

A1

- a) Soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva.
- b) Uffici, studi professionali e sale di lettura.

A2

- a) Negozi di vendita, sale d'esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre private e locali di pubblico ristoro.
- b) Laboratori scientifico - tecnici.
- c) Officine meccaniche, laboratori industriali e cucine collettive.
- d) Parti di autorimesse di uso collettivo nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite.
- e) Autorimesse di uso collettivo, magazzini, archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

▪ **Locali accessori**, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e vengono così raggruppati:

S1

- a) Servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo.

S2

- a) Scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi.
- b) Corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie.
- c) Lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato singolo.
- d) Autorimesse di uso privato con superficie maggiore di mq. 18.
- e) Locali di cottura in singole abitazioni.

S3

- a) Disimpegni con superficie inferiore a mq. 12.
- b) Ripostigli, locali di deposito occasionale e cantinati ad uso alloggio.
- c) Scale colleganti non più di due piani fuori terra o a servizio di un solo alloggio.
- d) Locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza.
- e) Autorimesse di uso privato con superficie fino a mq. 18 destinate al ricovero di una autovettura.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia:

Gli edifici, o parti di essi, destinati ad uso pubblico quali scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc, non elencati fra quelli più sopra, dovranno essere conformi alle speciali normative vigenti al riguardo:

Tutti i locali di categoria A1, elencati precedentemente, devono ricevere aria e luce direttamente da spazi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente luce all'ambiente; la superficie delle finestre (parte apribile) deve essere non inferiore ad un ottavo della superficie (Su) del locale.

Non può considerarsi, ai fini della determinazione del sopraddetto rapporto, la superficie di porte ed accessi esterni ad eccezione delle porte finestre prospettanti sui balconi, su giardini privati e portici privati o simili.

Tutti i locali di categoria A2, elencati precedentemente, devono ricevere aria e luce direttamente da spazi esterni.

La superficie delle finestre (parte apribile) non deve essere inferiore a un decimo della superficie utile dei locali ad eccezione degli spazi a negozi di vendita per i quali detta superficie non deve essere inferiore a un ventesimo della superficie del locale, tenuto conto della maggiore frequenza di flusso d'aria delle porte vetrine; per i negozi, al fine della verifica del rapporto di aeroilluminazione, può essere tenuto conto anche del vano apribile delle porte-vetrine.

Non può considerarsi, ai fini della determinazione del già citato rapporto, la superficie di porte ed accessori esterni che siano opachi alla luce.

Eventuali sistemi di ventilazione meccanica ed illuminazione artificiale, sia totali che integrativi, potranno essere presi in considerazione sentito il parere specifico dell'Autorità Sanitaria.

I locali accessori destinati a servizi igienici (categoria S1) qualora non possano fruire di ventilazione naturale (nel qual caso la superficie aeroilluminante non deve essere minore ad un ottavo della superficie utile del locale) debbono essere dotati d'impianto d'aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi; in essi è proibita l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera.

I locali accessori di categoria S2 a) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie complessiva pari ad almeno un ventesimo della superficie utile del vano, contenente scale e ripiani, moltiplicata per il numero dei piani serviti escluso il piano terreno e rialzato.

I locali di categoria S2 -b) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie di almeno un decimo della superficie utile del locale, oppure essere dotati di idoneo sistema di ventilazione meccanica.

I locali di categoria S2 -c) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale di almeno un quattordicesimo della loro superficie utile.

I locali di categoria S2 -d) dovranno essere ventilati naturalmente in modo fisso e costante mediante aperture comunicanti con spazio libero esterno, la cui superficie complessiva risulti non inferiore ad un trentesimo della superficie del locale, salvo diversa disposizione delle norme specifiche sulla prevenzione incendi.

I locali di categoria S2 -e) potranno avere superficie utile non minore di mq. 5,50 con lato minimo non inferiore a mt. 1,50 e saranno dotati di finestra per illuminazione e ventilazione naturale dimensionata in un modo da garantire un rapporto aeroilluminante non inferiore ad un ottavo della superficie utile del locale.

I locali di categoria S3 possono essere privi di aperture per aeroilluminazione naturale, fatte salve particolari norme e prescrizioni degli Enti preposti al loro controllo in funzione della loro destinazione.

ALTEZZE E SUPERFICI

Funzione abitativa

Interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione edilizia globale con demolizione e ricostruzione

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE

L'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).

Per altezza virtuale si intende il rapporto fra il volume e la superficie di un ambiente-, Nel caso di soffitti orizzontali si fa riferimento all'altezza utile (Hu).

Nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale e non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile le parti dello spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80.

Tali parti, pur potendo non essere chiuse con opere murarie o arredi fissi (soprattutto se interessate da superfici ventilanti o illuminanti) devono essere opportunamente evidenziate negli elaborati di progetto, al fine di verificare la compatibilità della superficie e della forma residua dello spazio (stanza) con lo svolgimento delle attività previste.

Valori minimi previsti:

- m 2,40 per spazi chiusi per attività secondaria; per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, comprese le autorimesse ad uso privato; per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti. Sono esclusi gli spazi per salette condominiali o per locali assimilabili;
- m 2.70 per gli spazi chiusi per attività principale, per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari e per le salette condominiali o per locali assimilabili.

Non è consentito l'uso abitativo di locali interrati o seminterrati.

SUPERFICI E VOLUMI

Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le superfici minime indicate dalla vigente normativa e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili.

E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (m^2 14) e purché sia rispettato il rapporto areoilluminante.

Ogni alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie utile (Su) minima pari a m^2 28, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile (Vu) minimo è di m^3 76.

Nel caso di alloggio monolocale per due persone la superficie utile minima è di m^2 38.

Può essere computata, ai fini della determinazione della superficie minima prevista per gli alloggi monolocale (m^2 28), la superficie utile del soppalco, se le altezze utile e virtuale sono conformi a quanto sopra indicato (m 2,40) e l'altezza minima è superiore o uguale a m 1,80.

Interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale sul patrimonio edilizio esistente

Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi.

Nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni (in quanto cambio d'uso), salvo diverse disposizioni normative vigenti.

Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a m 2.20.

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso;
- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è \geq m 2.20 ;
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è \geq m 1.80 e l'altezza virtuale è \geq m 2.20;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante;
- l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è \geq a m 2.70 ;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione.

L'AUTORIMESSA, di capacità inferiore a 9 autovetture, è ammessa quando:

- l'altezza utile è \geq m 2.00 ;
- è rispettata la normativa per la prevenzione degli incendi.

Tutte le altre funzioni.

Interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione edilizia globale con demolizione e ricostruzione

Gli spazi devono rispondere per forma e dimensioni a esigenze funzionali, rispettare i minimi funzionali di seguito specificati, le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico-sanitaria vigente.

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE

Sono dimensionate in relazione alle specifiche attività lavorative da svolgere, ma non devono essere inferiori a :

- m 2.70 per gli spazi principali destinati ad ufficio o ad aziende commerciali e per gli spazi per attività secondaria assimilabili a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone (vedi schema di scomposizione del sistema ambientale nella parte V del presente RE);
- m 3.00 per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti;
- m 2.40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone e spogliatoi, ecc.

SUPERFICI E VOLUMI

Gli spazi chiusi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro (con un minimo di 14 m² ; la superficie degli spazi adibiti ad ufficio non deve essere inferiore a 9 m²).

I SERVIZI IGIENICI, in particolare, dovranno avere superficie utile \geq 1.2 m².

Interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale sul patrimonio edilizio esistente

Negli interventi senza cambio della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro.

CAPO 12

Disposizioni finali.

Art. 12.1

Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, la seguenti percentuale del 2%.

Art. 12.2 **Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 Art.7 bis integrato dalla legge n.3/2003 Art.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

TITOLO II – NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

CAPO 13 **Sistema insediativo storico**

Art. 13.1 **Centri storici e insediamenti isolati di valore storico**

- 1) Le planimetrie di PSC e RUE individuano sull'intero territorio comunale le zone culturali ed ambientali comprendenti i "*centri storici e gli insediamenti isolati di valore storico*".
- 2) La disciplina particolareggiata dei *centri storici e insediamenti isolati di valore storico* è rappresentata nelle allegate tavole di RUE nelle quali vengono indicate le categorie d'intervento ammesse, determinate in base alle classificazioni tipologica, morfologica, igienica e statica degli edifici rappresentate nelle schede di analisi di cui agli elaborati A9a, A9b e A10 del Quadro Conoscitivo allegato al PSC.

Art. 13.2 **Norme sulla presentazione dei progetti**

- 1) In aggiunta a quanto prescritto dal presente RUE, i progetti per gli interventi nelle zone storiche dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:
 - documentazione fotografica relativa agli elementi privi di valore storico da demolire, agli elementi di valore storico da conservare, agli esterni del fabbricato ed ai fabbricati circostanti.
 - relazione storico analitica sulle caratteristiche del fabbricato con particolare riferimento ai seguenti valori:
 - a) storico;
 - b) architettonico - ambientale;
 - c) statico;
 - d) igienico.

Art. 13.3 **Destinazioni d'uso ammesse**

Risultano ammesse le seguenti destinazioni:

1- RESIDENZA

Gli edifici destinati alla residenza non possono essere destinati ad altri usi, fatta eccezione per quanto riguarda gli studi professionali e gli uffici pubblici/privati a bassa direzionalità con una superficie utile non superiore a mq 150 (sono ammessi al massimo n. 5 addetti); le attività culturali, sociali ed associative limitatamente ad una sola attività per ogni unità minima d'intervento. Le destinazioni di cui sopra possono essere previste, oltre che ai piani superiori degli edifici contenenti altre destinazioni, anche in sostituzione di quelle di cui alle successivi punti 2, 3, 4, 5, 7, in caso di trasferimento delle stesse.

2- ARTIGIANATO DI SERVIZIO (per i soli piani terra e piano primo degli edifici)

Le attività artigianali di servizio possono in ogni caso essere mantenute e, nel caso volessero trasferirsi, potranno essere sostituite con le altre destinazioni previste ai punti 1,3,4,7, del presente articolo. Nuove attività artigianali di servizio fatta eccezione per le attività di servizio agli autoveicoli (carrozzerie) possono inoltre essere previste, sempre in ogni caso al piano terra e primo, in sostituzione di quelle di cui alle lettere 3, 4, 5, 7, del presente articolo, in caso di trasferimento delle stesse.

3- ATTIVITA' COMMERCIALI (per i soli piani terra degli edifici)

Le attività commerciali potranno essere mantenute e nel caso volessero trasferirsi potranno essere sostituite con altre destinazioni previste ai punti 1,3,4,7, del presente articolo. Nuove attività commerciali di vicinato alimentari e non alimentari possono essere previste per i soli piani terra di fabbricati in sostituzione delle destinazioni d'uso previste ai punti 2,4,5, in caso di trasferimento delle stesse. Nuove attività commerciali di vicinato sono ammesse solo nei fabbricati compresi nei centri storici e sono escluse nei fabbricati storici isolati.

4- PUBBLICI ESERCIZI (per i soli piani terra e piano primo degli edifici)

I pubblici esercizi potranno essere mantenuti. In caso di trasferimento essi potranno essere sostituiti con le altre destinazioni previste ai punti 1,3,4,7, del presente articolo. Nuovi pubblici esercizi potranno essere previsti al piano terra e piano primo degli edifici in sostituzione delle attività previste ai punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, del presente articolo in caso di trasferimento delle stesse.

5- MAGAZZINI (per il solo piano terra degli edifici)

I magazzini esistenti potranno essere mantenuti e, nel caso volessero trasferirsi, saranno sostituiti con le destinazioni previste ai punti 1,3,4,7 del presente articolo. Non sono ammesse in ogni caso nuove destinazioni a magazzino ad eccezione di magazzini al servizio di attività di cui ai punti 2, 3, 4, del presente articolo.

6- ATTIVITA' RURALI

Le attività rurali esistenti nelle zone storiche in caso di intervento edilizio potranno essere trasferite e sostituite con le destinazioni previste dal presente articolo ai punti 1,3,4,7. Non sono comunque ammesse nuove destinazioni di tipo rurale.

7- FUNZIONI DIREZIONALI ED UFFICI PRIVATI (per tutti i piani dell'edificio)

Le funzioni direzionali e gli uffici privati potranno essere mantenuti ed, in caso di trasferimento, potranno essere sostituiti con altre scelte tra quelle di cui al punto 3, per il solo piano terra, al punto 4 per il piano terra ed il primo piano dello edificio ed al punto 1 per tutti i piani dell'edificio.

Art. 13.4 **Categorie d'intervento**

Le categorie d'intervento previste nei “*centri storici e negli insediamenti isolati di valore storico*”, come individuate nelle tavole di RUE , sono le seguenti:

RESTAURO SCIENTIFICO.

Il restauro scientifico è prescritto per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed agli edifici morfologicamente classificati di valore monumentale. Sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono ammessi anche interventi diversi a condizione che non comportino aumenti della volumetria Vt esistente e che abbiano preventivamente ottenuto il parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici competente.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .

RIPRISTINO TIPOLOGICO.

RECUPERO E RISANAMENTO AREE LIBERE.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

DEMOLIZIONE

La prescrizione di demolizione senza ricostruzione e senza possibilità di riutilizzo del Vt demolito interessa gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. I corpi di fabbrica soggetti a demolizione sono individuati nella tavole grafiche del RUE.

Art. 13.5 **Modalità' d'intervento**

- 1) Premesso che gli interventi nei *centri storici e negli insediamenti isolati di valore storico* dovranno essere rivolti alle seguenti finalità:
 1. Recupero alle destinazioni d'uso prescritte degli edifici e degli spazi liberi esistenti;
 2. Valorizzazione dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche ambientali e storiche interne ed esterne degli edifici.

Gli interventi dovranno essere indirizzati al restauro delle fronti o alla loro ristrutturazione con le modalità del successivo punto 3) del presente articolo.

- 2) Il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali è prescritto per gli interventi, anche di sola manutenzione ordinaria, su edifici vincolati ai sensi del D Lgs.n°42/2004.
- 3) In particolare si prescrivono le seguenti modalità d'intervento:

a) Volume VT

In tutti gli interventi di cui al precedente articolo il volume lordo (VT) dei fabbricati non potrà subire alcun incremento con le seguenti eccezioni applicabili esclusivamente agli edifici soggetti ad intervento di Ristrutturazione Edilizia già utilizzati ai fini residenziali e privi dei minimi requisiti indispensabili per gli utilizzi consentiti dalle presenti norme:

- è ammesso l'adeguamento delle altezze interne, anche con innalzamento della quota di gronda, fino al raggiungimento dei valori minimi prescritti dalle disposizioni vigenti
- è ammesso l'aumento di VT finalizzato all'adeguamento igienico e funzionale delle unità immobiliari mediante la realizzazione dei servizi igienico sanitari mancanti in ampliamenti consentiti solo sui fronti secondari dei fabbricati e nel rispetto dei caratteri ambientali preesistenti.

b) Nuove aperture di passi carrai e/o luci di negozi.

Le nuove aperture su spazi pubblici di passi carrai e/o luci di negozi non sono ammesse negli interventi di Restauro Scientifico e di Restauro e Risanamento Conservativo se non esistono evidenti tracce di preesistenti aperture da ritenersi congrue con l'unitarietà dei prospetti.

Negli interventi di Ristrutturazione edilizia le aperture di cui al punto precedente sono ammesse purché compatibili con le destinazioni d'uso prescritte.

Eventuali nuove aperture su spazi interni sono ammesse negli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia a condizione che non vengano ad alterare l'equilibrio architettonico del fabbricato.

c) Autorimesse.

Non sono ammesse aperture di autorimesse direttamente su spazi pubblici.

Le autorimesse interrato sono ammesse solo se completamente interrate nelle aree libere di pertinenza delle unità edilizie per le quali non sia prescritto il tipo d'intervento Recupero e Risanamento Aree Libere.

d) Corpi interni e rustici.

Nei fabbricati per i quali sono prescritti gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e ripristino Tipologico, per eventuali corpi interni privi di valore storico o servizi rustici, sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia purché sorretti da adeguata documentazione ed a condizione che non si tratti di corpi classificati "superfetazioni".

E' ammesso, inoltre, l'accorpamento sui corpi di fabbrica principali delle volumetrie derivanti da bassi rustici e da corpi incongrui all'organismo originario, privi di valore storico.

e) Fronti esterne ed interne.

Il restauro, la ristrutturazione ed il ripristino delle fronti esterne dovranno essere volti al recupero dei materiali, delle tinte, dei particolari costruttivi dell'ambiente circostante.

In particolare si prescrive:

- Negli edifici con strutture originarie o parte di esse in pietrame o mattoni a vista, tali strutture dovranno essere preferibilmente ripristinate e mantenute a vista con le caratteristiche originarie.
- Non è ammesso l'impiego di rivestimenti in pietra o cotto o altri materiali di rivestimento esterno con le sole eccezioni di eventuali zoccolature con altezza massima di cm. 50 e di cornici di luci di vetrine.
- Le tinteggiature delle fronti intonacate dovranno rispettare le tonalità tipiche dell'ambiente. L'Amm./ne Comunale potrà definire una serie di tinte ritenute idonee per le zone storiche ed ambientali. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con materiali tradizionali; in particolare si prescrivono tinteggiature in calce o ai silicati.
- Non è ammessa la nuova costruzione di balconi su spazi pubblici o su fronti ad essi direttamente prospicienti.
- gli elementi stilistici o decorativi quali, cornici, lesene, cornicioni, zoccolature dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e con i materiali originari, nei casi di ricostruzione tali elementi potranno essere riproposti in termini culturalmente attuali ma coerenti con gli elementi tradizionali.

f) Coperture.

Le coperture, in caso di ricostruzione negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, dovranno avere pendenze comprese fra il 30% ed il 45%. Eventuali coperture piane potranno essere ammesse solo parzialmente ed in caso di preesistente di terrazzi o per la realizzazione di elementi particolari quali scale, balconi ecc.

In tutti i tipi d'intervento il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi di laterizio.

I cornicioni dovranno essere recuperati o riproposti nelle forme e materiali originari, con sporgenze non superiori alle preesistenti.

Le aperture di finestre a filo di falda sono ammesse in tutti gli interventi a condizione che la superficie totale di tali aperture non superi il 25% della superficie della falda di tetto interessata.

La formazione di terrazzi incassati nella copertura è ammessa nelle zone A con la sola esclusione di tutte le unità edilizie per le quali è prescritto l'intervento di Restauro Scientifico.

g) Serramenti

In linea generale i serramenti esterni dovranno essere realizzati con materiali tradizionali (legno verniciato) con persiane in legno, ma sono da ritenersi ammissibili anche serramenti in metallo per vetrine, portoni ecc.

h) Aree pertinenziali

Le aree pertinenziali dei fabbricati storici, ove non diversamente indicato nelle tavole grafiche, sono soggetti alle categorie di intervento prescritte per i fabbricati.

Art. 13.6

Viabilità storica nelle zone storiche

Tutte le strade pubbliche comprese all'interno dei perimetri della zone storiche individuate nelle tavole grafiche del presente RUE costituiscono la viabilità storica compresa nella disciplina particolareggiata, articolandosi su due categorie:

- a) Tracciati storici: costituiti dalle aree stradali o dagli slarghi degli stessi
- b) Slarghi e piazze d'interesse storico: costituiti dal perimetro degli spazi prospicienti le aree pubbliche delimitati dalle fronti dei fabbricati.

Per entrambi le categorie viene prescritta la conservazione, pertanto la viabilità storica non dovrà essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica utilità. Gli interventi dovranno essere volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei contenuti storico-ambientali anche mediante "*Piani*" o "*Programmi*" di "*Arredo Urbano*" di iniziativa pubblica, in grado di garantire la continuità e l'unitarietà degli spazi pubblici mediante la definizione degli elementi di arredo fondamentali e comprendenti i seguenti elementi:

- tipi di pavimentazione
- tipi di marciapiedi
- arredi arborei
- pubblica illuminazione
- paracarri
- definizione progettuale di eventuali aree verdi pubbliche limitrofe
- indicazioni per le eventuali aree a verde privato limitrofe
- tipi di recinzioni
- tipi di targhe ed insegne
- tipi degli elementi edilizi quali:
 - a. serramenti,
 - b. persiane,
 - c. tinteggiature,
 - d. luci di vetrine
 - e. elementi vari di arredo urbano (cestini, fioriere, panchine, ecc.)

Art. 13.7

Elementi d'interesse testimoniale

Il presente RUE individua gli elementi d'interesse testimoniale classificandole nelle seguenti categorie.

- TA) Architetture contadine,
- TB) Complessi agricoli ambientali,
- TC) Complessi rurali ubicati su dossi
- TD) Abitazioni padronali,
- TV) Architettura votiva e funeraria
- TF) Opifici, fornaci, strutture produttive di valore ambientale
- TM) Mulini di rilevanza testimoniale
- TP) Pozzi di rilevanza testimoniale

Le strutture testimoniali individuate nelle tavole di PSC e RUE. sono soggette alle seguenti prescrizioni di tutela:

a) Elementi di cui ai punti TA) e TB) Architetture contadine e Complessi agricoli ambientali

In tali elementi sono ammessi i seguenti interventi sui fabbricati esistenti:

- ordinaria e straordinaria manutenzione
- restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico
- ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti o ai corpi di fabbrica compromessi dal punto di vista statico o della conservazione dei valori ambientali
- ampliamento *una tantum* in misura non superiore al 10% del volume (Vt) esistente .
- l'eventuale ampliamento dovrà risultare accorpato con i fabbricati esistenti, di cui dovrà costituire continuità sia dal punto di vista tipologico che formale.

Nei fabbricati classificati entro tali categorie di beni testimoniali sono ammesse attività agricole di cui ai punti a), b) e c) del successivo art.16.1 e le attività residenziali e servizi ad esse connessi di cui al successivo art.13.3, limitatamente ai punti 1), 2), 3) e 4). E' comunque ammessa anche la permanenza delle attività attualmente in essere.

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate dalla documentazione prescritta per le zone storiche e ambientali. I progetti dovranno orientarsi alla conservazione ed alla valorizzazione dell'ambiente agricolo mediante il rispetto delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti preesistenti, sia nell'organizzazione planimetrica che con lo sviluppo altimetrico, e nella scelta dei materiali di finitura.

Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella agricola il recupero ai fini abitativo è ammesso a condizione che l'intervento preveda la conservazione delle originarie caratteristiche tipologiche degli edifici stessi.

Negli interventi di ristrutturazione o di ampliamento è prescritta la realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizione del successivo art. 22.1 e relativa tabella.

b) Elementi di cui al punto TC) Complessi rurali ubicati su dossi

In tali elementi sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al precedente punto a) e relativo agli elementi TA e TB con le seguenti integrazioni:

- Gli interventi dovranno rivolgersi alla conservazione o al recupero delle caratteristiche costruttive locali, con eliminazione degli elementi incongrui e l'adeguamento dei materiali di finitura alle prescrizioni per le zone storiche e ambientali. I progetti dovranno orientarsi alla conservazione ed alla valorizzazione dell'ambiente agricolo mediante il rispetto delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti preesistenti, sia nell'organizzazione planimetrica che con lo sviluppo altimetrico, e nella scelta dei materiali di finitura.

c) Elementi di cui al punto TD) Abitazioni padronali,

A tali elementi si applicano tutte le prescrizioni e le destinazioni di cui al precedente punto a).

d) Elementi di cui al punto TV) Architetture votive e funerarie

In tali elementi sono ammessi i seguenti interventi sui fabbricati esistenti:

- ordinaria e straordinaria manutenzione
- restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico
- ristrutturazione edilizia, rivolta alla valorizzazione e conservazione dei valori ambientali

e) Elementi di cui al punto TF) Opifici, fornaci, strutture produttive di valore ambientale

Gli elementi TF potranno essere interessati dai seguenti interventi:

- Ordinaria e straordinaria manutenzione
- Restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico,
- Ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi caratterizzanti dei manufatti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono principalmente quelle produttive, ma sono da ritenersi ammissibili anche destinazioni a pubblici servizi (attività culturali o ricreative) o agricole.

f) Elementi di cui al punto TM) Mulini di rilevanza testimoniale

Sugli elementi di cui al punto TM si applicano le prescrizioni di cui al precedente punto a) del presente articolo con le seguenti integrazioni:

- Gli eventuali macchinari esistenti dovranno essere salvaguardati e valorizzati,
- Sono ammesse anche destinazioni d'uso di tipo produttivo.

g) Elementi di cui al punto TP) Pozzi di rilevanza testimoniale

Potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento funzionale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'impianto e delle strutture.

Art. 13.8 Viabilità storica

Gli elementi costituenti la viabilità storica si articolano nelle seguenti categorie:

- a) percorsi consolidati
- b) tracce di percorsi
- c) elementi nodali di mobilità storica (guadi)

Ai tratti di viabilità storica si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art.27 del ptcp 2007.

La viabilità storica comprende:

Viabilità storica interna, consistente nella viabilità con caratteristiche storiche inserita nel tessuto storico. Tale viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze, risulta regolata dal precedente art. 13.6.

Viabilità storica esterna, comprendente la quota parte dei tracciati viari che non hanno subito modifiche sostanziali nell'ultimo secolo, pur risultando modificate sia la sezione che il fondo. Per tale viabilità si prescrive la tutela per quanto riguarda il tracciato, mentre, per quanto riguarda l'arredo e le pertinenze, si prescrive l'impiego di materiali tradizionali: chiusini in ghisa, parapetti in pietra o mattoni a vista, conservazione e tutela delle piantumazioni esistenti entro le relative zone di rispetto. La viabilità storica esterna è individuata nelle tavole.

Art. 13.9 Esemplari arborei monumentali - Viali d'interesse storico-testimoniale

Le tavole di PSC e RUE individuano gli esemplari arborei di notevole pregio scientifico e monumentale tutelati con Decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna. Individuano inoltre i “*Viali d'interesse storico testimoniale* “ che, per le loro caratteristiche e per il contesto in cui vengono a trovarsi sono ritenuti degni di specifica tutela.

Tutti gli esemplari arborei di cui al comma precedente sono assoggettati a specifica tutela e pertanto non potranno essere danneggiati e/o abbattuti, ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi volti al mantenimento del buon stato vegetativo.

Qualora, per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose, si rendano necessari interventi non strettamente tesi alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune.

Gli interventi riguardanti esemplari arborei singoli tutelati con Decreto ai sensi della LR 2/77 dovranno comunque rispettare le prescrizioni ivi contenute.

Art.13.10 Viabilità panoramica

Comprende la viabilità con caratteristiche panoramiche; lungo tali strade il presente RUE, negli ambiti esterni ai territori urbanizzati prescrive:

- Non sono ammessi interventi che limitino le visuali d'interesse paesaggistico. In particolare non è ammessa l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica sul lato a favore di veduta,
- Le aree di sosta esistenti attrezzate o attrezzabili come punti panoramici significativi non possono essere soppresse o chiuse salvo che per motivi di sicurezza,
- Non sono ammesse installazioni pubblicitarie ad eccezione delle targhe e dei cartelli e di tutte le segnaletiche direzionali e informative d'interesse storico-turistico e paesaggistico-ambientale.
- E' ammessa la collocazione di segnali di indicazione di servizio e la collocazione di insegne di esercizio con la sola indicazione merceologica.
- Sulla strada provinciale e panoramica del Bagnolo i manufatti di nuova edificazione, non compresi all'interno del territorio urbanizzato, dovranno rispettare verso valle e secondo le indicazioni grafiche delle tavole di RUE una distanza minima di ml.30 dal ciglio stradale.
- All'interno di tale fascia sono ammesse cancellate a giorno, muretti di recinzione di altezza non superiore a m. 0,80 e manufatti funzionali alle attrezzature tecnologiche-

Art. 13.11 Tutele archeologiche

Le zone soggette a tutela archeologica si articolano in:

- A) Zone di tutela della struttura centuriata,
- B) Zone a rischio archeologico,
- C) Aree d'interesse archeologico.

A) Zona di tutela della struttura centuriata

Il PSC e RUE individua con apposita simbologia gli elementi fisici quali strade, filari, canali irrigui e di scolo il cui tracciato è riconducibile alla centuriazione romana del territorio.

Per la tutela degli elementi di cui al punto precedente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le strade dovranno conservare il loro tracciato originario
- i filari lungo gli assi centuriati dovranno essere salvaguardati, integrati e conservati anche mediante sostituzione delle unità meno vitali, con nuove alberature
- i canali dovranno essere conservati nel loro tracciato, non dovranno essere intubati, se non per quanto necessario per favorire l'accesso ai campi

B) Zone a rischio archeologico

Le tavole grafiche del RUE individuano le aree nelle quali la probabilità di nuovi ritrovamenti archeologici risulta maggiore.

Qualora, durante l'esecuzione di scavi o altre opere in genere, vengano rinvenuti dei reperti archeologici, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi dandone immediata comunicazione alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. I lavori potranno essere ripresi solo con l'assenso della Soprintendenza stessa.

Nelle "Zone a rischio archeologico" individuate graficamente sulle tavole di RUE i titolari di titolo abilitativi comportanti opere di scavo dovranno dare comunicazione alla competente Soprintendenza in merito all'intervento da realizzare specificando la data d'inizio delle opere di scavo.

Prima dell'inizio delle opere di scavo di ogni opera pubblica da erigersi nel territorio comunale l'Amm./ne dovrà richiedere alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici il nulla osta prescritto con nota Prefettizia n° 5211 AMM. sez. i del 26.11.84 che chiarisce il significato della circolare n° 3763 del 24.06,82 della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

C) Aree limitrofe a punti di ritrovamento

Il RUE individua le aree limitrofe ai punti oggetto di ritrovamenti archeologici mediante la formazione di cerchi aventi raggio ml.50 e con centri nei punti di rinvenimento.

In tali aree si applicano le prescrizioni del precedente punto B).

CAPO 14

Sistema insediativo residenziale

Art. 14.1

Zone a prevalente destinazione residenziale

Destinazioni d'uso ammesse

Le zone residenziali sono destinate alla residenza ed a quegli insediamenti che sono direttamente connessi alla residenza e più specificatamente alle successive categorie:

1. Abitazioni permanenti, singole o collettive e relativi ambienti di servizio quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.
2. Alberghi, ristoranti, trattorie, locande, bar, locali di spettacolo e divertimento, attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato alimentari e non alimentari, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, banche
3. Uffici pubblici e privati, studi professionali, circoli culturali, attrezzature per il culto.
4. Attività artigianali esclusivamente se di servizio e necessarie alla residenza e compatibili con essa, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque tali da provocare disagio alla residenza.
5. Stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli nell'ambito delle indicazioni previste dalla legislazione vigente, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno alla superficie utile dell'officina, purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Art. 14.2

Zone Residenziali - B - Norme generali

- 1) Le zone omogenee B interessano le porzioni di territorio comunale totalmente o parzialmente interessato da edificazione compreso all'interno del territorio urbanizzato ed aventi destinazioni prevalentemente residenziali o ad attività complementari e compatibili con la residenza.

Le zone residenziali B sono individuate nelle tavole grafiche di piano che le articola nelle seguenti zone:

- zone B1 residenziali sature,
- zone B2 residenziali di saturazione
- zone B3 residenziali di saturazione
- zone B4 residenziali di completamento in P.U.E.
- zone B5 insediamenti agricoli esistenti all'interno del territorio urbanizzato
- zone di recupero urbano

- 2) Nelle zone B1, B2, B3, B4, e B5 il RUE si applica per intervento edilizio diretto. L'attuazione delle "Zone di recupero urbano" è subordinata all'inserimento nel POC.

Art. 14.3

Zone residenziali sature - B1

- 1) Tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziali già edificate nelle quali è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti o il riutilizzo delle volumetrie esistenti a scopi prevalentemente residenziali secondo le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 14.1.
- 2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia con ampliamento fino al raggiungimento dell'Indice massimo di Densità Fondiaria (U_f) = mq/mq. 0,4;
 - qualora l'indice di cui al precedente punto risultasse già superato, ed in ogni caso in alternativa ad interventi di ampliamento realizzabili con gli indici urbanistici del sopracitato punto precedente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento con ristrutturazione con incremento "una tantum" del Volume lordo (V_t) preesistente entro i valori massimi del 10% e nel rispetto delle distanze dai confini.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni in ogni caso dovranno rispettare i seguenti parametri:

Altezza massima (H_{max}) = ml 10,00

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione viene inoltre prescritto:

- a) La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 5 ogni mq.33 du Su o la monetizzazione della stessa qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle ed, in ogni caso, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
- b) La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art. 22.1 e relativa tabella.
- c) I_{pf} (Indice di permeabilità) 30%

Art. 14.4

Zone residenziali di saturazione - B2 - B3

Tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di recente insediamento nelle quali possono essere ammessi ampliamenti o sopralti dei fabbricati esistenti o la nuova edificazione sui lotti ancora liberi.

In tali zone il RUE. si attua secondo le categorie d'intervento indicate ai punti successivi e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 14.1.

Le zone residenziali di saturazione si articolano in due sottozone denominate rispettivamente **B2** e **B3**.

Zone residenziali di saturazione B2

In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- * manutenzione straordinaria;
- * ristrutturazione edilizia e/o ampliamento fino alla saturazione degli indici massimi di cui al punto successivo;
- * nuova edificazione o demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
Uf = 0,40 mq./mq. H max = ml. 10,00 Ip = 30%

Prescrizioni particolari:

L'area contrassegnata con asterisco nella Tav. 3.d dovrà rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Su = superficie utile massima edificabile = mq 640
- N° massimo di unità abitative = 4

Zone residenziali di saturazione B3

In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- * manutenzione straordinaria;
- * ristrutturazione edilizia e/o ampliamento fino alla saturazione degli indici massimi di cui al punto successivo;
- * nuova edificazione o demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
Uf = 0,32 mq./mq H max = ml. 8,50 Ip = 35%

Prescrizioni particolari:

L'area contrassegnata con asterisco nella Tav. 3.h dovrà rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Su = superficie utile massima edificabile = mq 300
- N° massimo di unità abitative = 2

Le zone residenziali di saturazione B3, per la loro ubicazione nei centri minori o per la vicinanza con insediamenti di valore storico o ambientale richiedono la necessità che la nuova edificazione rispetti le caratteristiche ambientali del contesto; pertanto per nuovi fabbricati dovranno di norma essere del tipo uni o bifamiliari e dovranno essere impiegati materiali tradizionali:

- coperture a falde con manti in coppi di laterizio,
- fronti esterni in mattoni pieni faccia a vista, in pietra o intonaco tinteggiato con tinte naturali (calce o tinteggiature ai silicati),
- oscuramento dei serramenti con persiane a griglia,
- in tali zone non sono ammessi i seguenti materiali di finitura:
 1. tegole marsigliesi, in cemento, manti di fibrocemento a vista,
 2. rivestimenti ceramici o in lastre di pietra (queste ultime ad eccezione di eventuali zoccolature inferiori a cm. 50 di altezza)

Per tutti gli interventi di ampliamento, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione nelle zone residenziali di saturazione **B2** e **B3** viene inoltre prescritto:

1. La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 10 ogni mq. 33 di Su o la monetizzazione delle stesse a discrezione dell'Amm.ne Comunale.
2. La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art.22.1 e relativa tabella.

Art. 14.5

Zone residenziali di completamento in P.U.E. - B4

- 1) Tali zone comprendono le aree oggetto di "*piani particolareggiati*" convenzionati ed in corso di attuazione.

- 2) In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici urbanistici prescritti dal "piano urbanistico attuativo" convenzionato.
- 3) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura stabilita dal successivo art. 22.1 e relativa tabella:

Art. 14.6

Insedimenti agricoli esistenti all'interno del territorio urbanizzato - B5

Tali zone comprendono le aree interessate da insediamenti agricoli che risultano compresi all'interno del territorio urbanizzato.

Sui fabbricati esistenti e nel caso di permanenza delle sopracitate destinazioni agricole, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza aumento del volume (Vt). esistente limitatamente alle funzioni abitative rurali ed attrezzature di servizio con esclusione delle stalle, delle porcilaie e degli edifici per allevamenti integrativi dell'attività aziendale.

In tali zone sono inoltre ammesse le seguenti categorie d'intervento con le destinazioni d'uso residenziali o complementari della residenza di cui al precedente art. 14.1 .

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza aumento del volume (Vt). esistente;
- demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 1. Il volume lordo edificabile (Vt) non dovrà superare la preesistente volumetria lorda (Vt);
 2. H max = altezza massima = ml. 9,00 e comunque non inferiore all'altezza preesistente.
 3. La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 5 ogni 33 mq di Su. o la monetizzazione delle stesse qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle e, in ogni caso, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
 4. La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art. 22.1 e relativa tabella.
 5. Ip = 25%

Art. 14.7

Zone di recupero urbano

All'interno del territorio urbanizzato del Capoluogo viene individuata un'area soggetta a Piano di Recupero. In detta area gli interventi sono regolamentati secondo quanto previsto dalla Variante ex Art 15 approvata dal Consiglio Comunale in data 29/07/2009, con Delibera n° 69, e più precisamente:

L'area individuata nel Capoluogo quale Zona di Recupero Urbano comprende immobili e le relative aree di pertinenza per i quali si prevede un intervento di recupero urbanistico mediante la redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo.

In tale zona sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con incremento una tantum del volume lordo preesistente pari al 20%. Il PUE dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita dell'area di parcheggio come individuato dalle planimetrie di piano. Il PUE dovrà individuare gli elementi progettuali fondamentali quali volumetrie, caratteristiche architettoniche, elementi di arredo urbano e spazi liberi attrezzati a verde privato coerenti con l'intorno edilizio esistente, nonché apposita convenzione urbanistica che regolamenti le modalità di realizzazione e cessione dell'area di parcheggio pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 14.1.

L'attuazione è subordinata all'inserimento nel POC.

Art. 14.8

Ambiti di trasformazione residenziale

La disciplina degli ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali è definita dagli articoli 35, 41 e 42 del PSC.

La monetizzazione è ammessa nei casi previsti dall'art.A26 della LR 20/2000, con i valori determinati da specifica delibera del Consiglio Comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'art.14.1. L'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole alimentari o non alimentari sono ammesse solo se compatibili con le previsioni del PSC e specificate nel POC.

CAPO 15

ZONE "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 15.1

Destinazione d'uso ammesse - prescrizioni generali

- 1) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee D, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie di RUE, sono raggruppabili nelle seguenti categorie:
 - a) Attività artigianali ed industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
 - b) Attività artigianali/industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti.
 - c) Attività annonarie, commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi ed attività complementari, commerciali al dettaglio e concessionari di autoveicoli.
 - d) Servizi pubblici e privati per le zone artigianali o industriali e per le attività terziarie.
 - e) Attrezzature di servizio della viabilità.
 - f) Uffici pubblici o privati.
 - g) Attrezzature tecnologiche delle aziende del gas, dell'energia elettrica, dei telefoni, dei trasporti pubblici, ecc.
- 2) Nel rispetto degli indici previsti per le varie zone è ammessa, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di alloggi nella misura massima complessiva di mq. 250 per azienda, esclusivamente per la proprietà e/o per il personale addetto.
- 3) Nel rispetto degli indici previsti per le varie zone sono ammessi gli uffici direttamente connessi con l'attività dell'azienda.
- 4) Per le attività produttive esistenti ed insediate in periodo anteriore alla data di adozione del presente RUE, qualora gli indici urbanistici prescritti ai successivi articoli risultino saturati o superati, è ammesso un incremento "una tantum" in misura del 10% della Su esistente.

Art. 15.2

Zone artigianali ed industriali di completamento - D1

Comprendono i fabbricati a destinazione produttiva esistenti e le relative aree necessarie per l'ampliamento delle attività, nonché le aree libere in zone già urbanizzate.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 15.1.

In tali zone il "piano" si attua per intervento edilizio diretto, secondo le seguenti categorie:

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento fino alla saturazione degli indici di cui ai punti seguenti
- Nuova edificazione o demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di cui ai punti seguenti

In tali zone sono prescritti i seguenti indici :

- $U_f = 0,48$ mq./mq.
- $Q = 65\%$ Rapporto di copertura
- Distanze a norma del precedente art. 4.1.
- Spazi privati di parcheggio a norma dell'art. 22.1 e relativa tabella.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per la nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere prevista la realizzazione di aree di parcheggio pubblico non inferiore a 10 mq./100 mq. di Su interessata dall'intervento o dell'ampliamento.

Art. 15.3

Zone industriali e artigianali esistenti sature - D2

Tali zone sono interessate da attività industriali o artigianali all'interno degli insediamenti residenziali o da attività produttive non utilizzate.

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle destinazioni d'uso preesistenti e/o di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f) del precedente art. 15.1, con le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o demolizione e ricostruzione, con possibilità di incremento senza superare i seguenti valori massimi ammissibili: $U_f = 0,40$ e $Q = 55\%$.
- Distanze a norma del precedente art. 4.1.
- Spazi privati di parcheggio a norma dell'art. 22.1 e relativa tabella
- H_{max} ml.10

In tali zone è pure ammesso il recupero a destinazione residenziale o integrativo della residenza, secondo le destinazioni d'uso del precedente art.14.1, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, senza incremento della superficie utile (Su) preesistente e dell'altezza massima (H_{max}) ed a condizione di realizzare e cedere al Comune una superficie da destinare a parcheggi pubblici in misura di mq.7 ogni 40 mq. di Su .

Negli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e/o di cambio di destinazione d'uso dovranno essere realizzati spazi privati di parcheggio nelle quantità previste dal successivo art.22.1 e relativa tabella.

Art. 15.4

Zone industriali e artigianali di completamento in P.U.E. - D3

Tali zone comprendono le aree oggetto di "*piani particolareggiati*" approvati e convenzionati prima dell'adozione del presente RUE.

In tali zone gli interventi dovranno rispettare gli indici planivolumetrici e le prescrizioni contenute nel "piano particolareggiato".

Art. 15.5

Zone per attività' produttive di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli – D4

Tali zone sono destinate alle attività esistenti di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici, alle attività commerciali ad esse compatibili e alle attività di vendita e consumo dei prodotti agricoli, attività annonarie, commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, magazzini, depositi e attività complementari, attività agrituristiche compreso la ristorazione.

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza incremento del volume V_t ;
- demolizione e ricostruzione o ampliamento nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
- U_f = indice di Densità Fondiaria = 0,36 mq./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura = 40%
- H_{max} = altezza massima = ml. 12,50;
- Distanza dai confini a norma dei punti 2, 3, 4, 5, 8 e 9 del precedente articolo 4.1.
- Spazi privati di parcheggio come da art.22.1 e relativa tabella.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti, dovrà essere prevista la realizzazione di aree di parcheggio pubblico non inferiore a 10 mq. ogni 100 mq. di Su della nuova costruzione o ampliamento.

Art. 15.6 **Edifici produttivi esterni al territorio urbanizzato – D5**

Tali zone sono destinate alle attività esistenti di cui ai punti a), b), c) d) e) ed f) del precedente art. 15.1.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza incremento del volume V_t ;
- demolizione e ricostruzione o ampliamento nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 - U_f = indice di Densità Fondiaria = 0,36 mq./mq.;
 - Q = rapporto di copertura = 55%;
 - H_{max} = altezza massima = ml. 10,00;
 - Distanza dai confini a norma del precedente articolo 25.
 - Spazi privati di parcheggio come da art.22.1 e relativa tabella.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti, dovrà essere prevista la realizzazione di aree di parcheggio pubblico non inferiore a 10 mq. ogni 100 mq. di Su della nuova costruzione o ampliamento.

Art. 15.7 **Ambiti di trasformazione produttiva**

La disciplina degli ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti produttivi è definita dagli articoli 36, 41 e 42 del PSC.

La monetizzazione è ammessa nei casi previsti dall'art.A26 della LR 20/2000, con i valori determinati da specifica delibera del Consiglio Comunale.

CAPO 16 **TERRITORIO RURALE**

Art. 16.1 **Obiettivi e norme generali, titolarità.**

1. Il territorio rurale, è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile caratterizzato dalla necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte alla salvaguardia di valori naturali, ambientali e paesaggistici con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi edilizi e modifiche allo stato dei luoghi se connessi all'Unità Agricola e funzionali all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse e complementari.
 2. Sono altresì ammessi gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola conformemente a quanto previsto dai successivi articoli.
 3. Per il territorio rurale, il RUE, come indicato nel PSC, propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, di valorizzazione degli aspetti produttivi, di incremento della qualità ecologica e ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:
 - la difesa del suolo e degli aspetti idrogeologici, geologici ed idraulici;
 - la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e struttura tradizionale;
 - la tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, promuovendo lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale;
4. Le nuove abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ove ammesse dalle successive norme d'ambito, sono riservate ai seguenti soggetti:
 - coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
 - i seguenti soggetti in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del comma 1 dell'art.7 della legge regionale 5/3/77 n°18:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e conduttori interessati e i loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11/2/71 n°11, alla legge 15/9/64 n°756, alla legge n°203 del 3/5/82;
 - cooperative agricole di conduzione braccianti e forme associate assimilabili.
5. Per quanto attiene a disposizioni specifiche in materia agricola, si rinvia alle relative norme di settore ed in particolare al Regolamento RER 25.10.2011 n°1. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie prescritte da AUSL/ARPA o da specifiche norme di settore.
6. Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati ad integrazione del complesso esistente.
7. Le attività agrituristiche e di turismo rurale, le loro modalità di esercizio ed i fabbricati utilizzabili, sono definite dalla LR 4/09 e dalle eventuali linee guida o regolamenti attuativi.
8. I titoli abilitativi rilasciati in zona agricola saranno di norma assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo di destinazione d'uso decennale. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo e allegato alla stessa, nonché ai successivi atti di trasferimento della proprietà. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui la concessione stessa si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengono concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare. L'atto unilaterale d'obbligo viene sottoscritto dai proprietari interessati, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.

9. E' altresì ammesso per gli imprenditori agricoli professionali, nell'ambito del recupero e dell'idoneo mantenimento delle strutture aziendali e degli insediamenti colonici esistenti, creare altre unità abitative purché destinate ad ospitare le famiglie che si formano per suddivisione del nucleo familiare originario. Per nucleo familiare originario si intende quello che vive e opera sull'azienda alla data di adozione del PSC; tale requisito è certificato dallo stato anagrafico di residenza alla data di cui sopra. In tal caso il titolo abilitativo sarà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi la seconda abitazione così realizzata per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

10. In generale si intende azienda agricola esistente anche quella derivata da un frazionamento avvenuto dopo la data di adozione del PSC, purché conservi tutti i fabbricati esistenti e una SAU minima di 5 ha.

11. Le distanze minime da tenere per la realizzazione di edifici e manufatti nel territorio rurale sono le seguenti:

Dai confini di proprietà:

- Abitazioni e fabbricati di servizio dell'azienda agricola, coma da precedente art.16.1
- stalle e ricoveri animali in genere ml 5,00
- porcilaie, vasche per deiezioni aperte ml 45,00
- lagoni di accumulo deiezioni liquide delle porcilaie ml.20 dai confini di proprietà e ml. 300 dai confini della zona agricola.

Dalle strade:

- Per qualsiasi tipo di costruzione valgono le disposizioni del precedente art.4.1 e delle tavole grafiche del presente RUE.

Dalle altre costruzioni:

- Tra abitazioni e tra abitazioni e fabbricati di servizio valgono le disposizioni del precedente art. 4.1;
- Tra abitazioni e stalle e ricoveri animali in genere ml. 25,00
- Tra abitazioni e porcilaie o concimaie ml. 50,00; sono ammesse deroghe su parere favorevole dell'USL
- Tra abitazioni e vasche aperte per deiezioni ml. 80 (L.R. n°50/95 art.13), salvo distanze inferiori previste dal regolamento comunale d'igiene.

Art. 16.2

Articolazione degli ambiti del territorio rurale

1. Il PSC articola gli ambiti del territorio rurale in base alle caratteristiche fisico –ambientali ed alle esigenze di corretto utilizzo delle potenzialità agricole, individuando specifici ambiti paesaggistici, ambientali e produttivi, in riferimento ai criteri di cui all'art.A-17, A-18, A-19, A-20 della LR 20/2000, nonché delle indicazioni e dell'articolazione del PTCP, e dello stesso PSC (tav.1 e art.11 delle norme).

2. Il territorio rurale si articola nei seguenti ambiti:

- ambiti di valore naturale e ambientale (art.A-17 della LR20/2000);
- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18 della LR20/2000);
- ambiti a vocazione produttiva agricola (art.A-19 della LR20/2000);
- ambiti agricoli periurbani (Art. A20 della LR 20/2000)
- Nuclei agricolo-residenziali

Art. 16.3

Ambiti di valore naturale e ambientale

1. Gli Ambiti di valore naturale e ambientale (art.A-17 della LR20/2000), sono le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli

assetto idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti. Tali ambiti sono individuati nelle tavole 1a e 1b del PSC in scala 1:10.000

2. **Interventi ammessi:**
- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
 - realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche - tecnologiche solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;

Art. 16.4

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18 delle LR 20/2000) sono le aree che presentano caratteristiche di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale –paesaggistico ed attività antropiche. Tali ambiti sono individuati nelle tavole 1a e 1b del PSC in scala 1:10.000

2. All'interno di questi ambiti, il RUE condiziona e limita gli interventi ammessi alle esigenze di rispetto ambientale e paesaggistico locale, incentivando il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico, ai fini dell'offerta agrituristica, del turismo rurale e delle attività complementari e/o connesse all'agricoltura.

3. In questi ambiti, ai sensi dell'art.A18 della LR 20/2000, sono ammessi gli interventi di cui all'art.56 commi 9 e 10 del PTCP 2007 e art.57 comma 4 del PTCP 2007.

4. Indici urbanistici

Abitazioni agricole

- Su = 128 mq, per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, aumentati di 32 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre alle quattro unità e con un massimo di 224 mq per azienda agricola. Tale possibilità può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.

- H = 6,50 m

Superficie minima di intervento per le abitazioni agricole

Per azienda preesistente all'adozione del RUE = 3,5 ha

Per azienda formata successivamente all'adozione del RUE = 7 ha

Allevamenti aziendali ed interaziendali

- Allevamenti aziendali bovini, $U_f = 0,03$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 5 ha)

- Allevamenti aziendali suini, $U_f = 0,01$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 10 ha)

- Allevamenti aziendali di altro tipo, $U_f = 0,02$ mq/mq (con superficie minima di intervento da definirsi rispetto alla specifica tipologia di allevamento, in accordo con l'ASL)

- Fabbricati di servizio all'azienda agricola, $U_f = 0,02$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 3 ha).

- H = 9,50 m

- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da art. 16.1 comma 11

Impianti produttivi agro – alimentari

- Impianti produttivi per la lavorazione di prodotti e conservazione, $U_f = 0,04$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)

- Serre fisse, $U_f = 0,6$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)

- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, $U_f = 0,4$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)

- H = 9,50 m

- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da art. 16.1 comma 11

5. Indici urbanistici ecologici per le attività sportive o ricreative

Per tali attività va prioritariamente perseguito il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie. E' inoltre ammessa, in aggiunta al recupero del

patrimonio edilizio esistente, la costruzione di piccole strutture adibite al servizio dello sport e del tempo libero e relative attrezzature.

- $U_f = 0,003$ mq/mq, per un massimo di 200 mq di superficie complessiva
- $I_p = 90\%$
- $A = 120$ alberi /ha
- $Ar = 140$ arbusti/ha

Le trasformazioni ammesse sono subordinate alla predisposizione di uno specifico studio di supporto atto a valutare il corretto inserimento nell'ambito del territorio sotto i profili ambientali, sociali ed economici, degli interventi programmati, nonché l'accessibilità generale e locale, i consumi idrici, l'aspetto occupazionale ed economico.

Dovrà inoltre essere sottoscritta fra soggetto attuatore e Amministrazione comunale una specifica convenzione (o similare atto giuridico - amministrativo) che regolamenti l'uso e la fruizione collettiva, anche a fini didattici, culturali e ludico ricreativi, delle attrezzature per lo sport e il tempo libero.

6. Viene in ogni caso ammessa, anche per i non aventi titolo, la realizzazione di piccoli manufatti per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi, destinati all'uso, alla cura e alla manutenzione del territorio rurale, utilizzando, un indice di edificabilità di 30 mq/ettaro e comunque per una superficie massima di 60 mq. Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e volumetriche tali da non consentire l'abitabilità, con particolare riferimento ai rapporti areoilluminanti; dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive storiche locali. La realizzazione di questi manufatti è subordinata alla contestuale eliminazione di altri manufatti eventualmente esistenti destinati a tali usi.

7. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campi da tennis, piscine, ecc.), che si qualifichino come accessorio di insediamenti esistenti, alle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che rispettino le prescrizioni generali e specifiche di zona, comprese le distanze;
- che siano realizzate a stretto contatto ed integrazione con la corte agricola.

Art. 16.5

Ambiti a vocazione produttiva agricola

1. Gli Ambiti a vocazione produttiva agricola (art.A-19 della LR20/2000 e art.58 del PTCP), sono le aree che presentano elevate caratteristiche pedologiche ed agronomico – produttive, con particolare riferimento alle zone tipiche di produzione. Tali ambiti sono individuati nelle tavole 1a e 1b del PSC in scala 1:10.000

2. In questi ambiti, ai sensi dell'art.A19 della LR 20/2000 ed ai sensi dell'art.61 del PTCP 2007, sono ammessi i seguenti interventi:

- il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento (non superiore al 30% della Su esistente) degli edifici aziendali esistenti;
- la trasformazione del suolo, l'ampliamento (superiore al 30% della Su esistente) e la nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici piani e programmi di riconversione o riammodernamento dell'attività agricola, o da programmi di settore o predisposti in attuazione della normativa comunitaria;
- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, alle condizioni di cui al successivo art. 16.9.

3. Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività collegate alla produzione agricola e precisamente:

a) abitazioni in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei soggetti elencati al precedente art. 16.1. E' consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato.

b) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di

più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;

c) impianti produttivi agro – alimentari, ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita, al dettaglio ed all'ingrosso, in prevalenza dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, impianti molitori, cantine, frigoriferi, serre, nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti. Non sono comprese le strutture aventi carattere meramente industriale che rientrano negli usi produttivi.

d) impianti zootecnici intensivi, riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non riproducibili dall'azienda (o riproducibili in misura inferiore al 50% del totale in unità foraggere) da assoggettare alle necessarie preventive valutazioni di assoggettabilità a VIA e di AIA. I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.

4. Indici urbanistici

Abitazioni agricole

- Su = 128 mq, per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo professionale, aumentati di 32 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre alle quattro unità e con un massimo di 224 mq per azienda agricola.

- H = 6,50 m

Superficie minima di intervento per le abitazioni agricole

Per azienda preesistente all'adozione del RUE = 3,5 ha

Per azienda formata successivamente all'adozione del RUE, = 7 ha

Allevamenti aziendali ed interaziendali

- Allevamenti aziendali bovini, Uf = 0,03 mq/mq (con superficie minima di intervento > 5 ha)

- Allevamenti aziendali suini, Uf = 0,01 mq/mq (con superficie minima di intervento > 10 ha)

- Allevamenti aziendali di altro tipo, Uf = 0,02 mq/mq

- Fabbricati di servizio all'azienda agricola, Uf = 0,02 mq/mq (con superficie minima di intervento > 3 ha).

- H = 9,50 m

- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da art.16.1

Impianti produttivi agro – alimentari

- Impianti produttivi per la lavorazione di prodotti e conservazione, Uf = 0,04 mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)

- Serre fisse, Uf = 0,6 mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)

- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, Uf = 0,4 mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)

- H = 9,50 m

- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da art. 16.1.

Impianti zootecnici intensivi

Tali impianti sono consentiti solo per il mantenimento o il recupero delle strutture esistenti alla data di adozione del RUE: nel solo caso di adeguamento delle condizioni igienico – sanitarie prescritte dall'ASL, è consentito un ampliamento del 10% della Sc degli impianti, o maggiore (sempre da concordare con ASL), qualora le strutture debbano ospitare il trasferimento di impianti esistenti dismessi perché incongrui.

- Uf = 0,01 mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)

- H = 7,50 m

- A = 10 alberi/100 mq di Sc

- Ar = 20 arbusti/100 mq di Sc

- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da art. 16.1

5. Viene in ogni caso consentita la possibilità, anche per i non aventi titolo, di realizzare piccoli manufatti per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi (magazzino, deposito, attrezzaia), destinati all'uso, alla

cura e alla manutenzione del territorio rurale, utilizzando una densità fondiaria di 30 mq/ettaro e comunque per una superficie utile massima di 100 mq.

Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e volumetriche tali da non consentirne l'abitabilità, con particolare riferimento ai rapporti areoilluminanti; dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive storiche locali relative agli annessi agricoli.

La realizzazione di questi manufatti è subordinata alla contestuale eliminazione di altri manufatti eventualmente esistenti destinati a tali usi.

6. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campi da tennis, piscine, ecc.), che si qualifichino come accessorio di insediamenti esistenti, alle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che rispettino le prescrizioni generali e specifiche di zona, comprese le distanze;
- che siano realizzate a stretto contatto ed integrazione con la corte agricola.

Art. 16.6

Interventi per attività zootecniche

1. Sugli edifici agricoli destinati ad allevamenti zootecnici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi interventi di tipo conservativo; sono ammessi inoltre gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, finalizzati al miglioramento del benessere degli animali e/o alla mitigazione dell'impatto ambientale di tali attività e non all'incremento del numero di capi.

2. Nuovi allevamenti ed ampliamenti che comportino l'incremento del numero di capi sono ammessi subordinatamente alla loro previsione nel POC

3. La disciplina di cui al presente articolo è subordinata a quanto previsto dal PSC e dalle norme di settore subordinate.

Art. 16.7

Ambiti agricoli periurbani

1. Negli ambiti agricoli periurbani, il PSC persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero
- a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana mediante la realizzazione di dotazioni ecologiche

2. Per i fabbricati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente.

3. Negli ambiti agricoli periurbani sono ammessi gli usi consentiti nel resto del territorio rurale ad esclusione dell'insediamento di attività zootecniche, nonché quanto previsto all'art. 59 comma 7 del PTCP 2007.

4. Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:

- tramite intervento diretto; le potenzialità edificatorie sono limitate alla realizzazione di piccoli ricoveri attrezzi e volumi tecnici connessi alle dotazioni, in una misura comunque non superiore a 50 mq. di Sc;
- tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;

- previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

Art. 16.8 **Nuclei agricolo - residenziali**

Tali zone comprendono parte del territorio urbanizzato delle frazioni e dei nuclei isolati per i quali non sono applicabili i criteri delle zone storiche e nei quali si sovrappongono funzioni agricole e residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e servizi accessori della residenza e quelle agricole, limitatamente alle funzioni abitative rurali ed attrezzature di servizio con esclusione delle stalle, delle porcilaie e degli edifici per allevamenti integrativi dell'attività aziendale.

Gli interventi, in tali zone, sono indirizzati alla conservazione ed al recupero dei fabbricati esistenti.

In tali zone il RUE si attua con interventi edilizi diretti secondo le seguenti categorie:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" del volume lordo (Vt) esistente entro il valore massimo del 20%;
- demolizione e ricostruzione senza superare la volumetria lorda esistente e l'altezza massima preesistente.
- Eventuali lotti non edificati potranno essere interessati da nuove costruzioni secondo le destinazioni d'uso prescritte ai punti precedenti del presente articolo e nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 $U_f = 0,32 \text{ mq/mq}$
 $H_{\text{max}} = \text{ml.}7,50$
 $I_p = 30\%$

Negli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta:

1. La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 7 ogni 32 mq di Su. o la monetizzazione delle stesse qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle e, in ogni caso, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
2. La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art. 22.1 e relativa tabella.
3. $I_p = 30\%$

Art. 16.9 **Recupero dei fabbricati ubicati esternamente al territorio urbanizzato.** **Patrimonio edilizio esistente non utilizzabile ai fini agricoli.**

Il recupero dei fabbricati esistenti situati esternamente ai perimetri del territorio urbanizzato si articola su tre livelli di tutela, individuati graficamente nelle tavole di piano:

1. Insediamenti isolati di valore storico ed ambientale
2. Beni d'interesse testimoniale,
3. Fabbricati non compresi nelle categorie 1 e 2.

Gli edifici di cui al punto 1. sono individuati e disciplinati sia per quanto attiene le modalità di recupero che per le destinazioni d'uso ammissibili dalla disciplina particolareggiata delle zone storiche di cui alla tavola n° 4 del presente piano e dagli articoli 13.1, 13.2,13.3,13.4 e 13.5 delle presenti norme.

Gli edifici ed i complessi di cui al punto 2. sono individuati nelle tavole di piano e disciplinati in base alle disposizioni del precedente articolo 13.7 delle presenti norme sia per quanto riguarda le modalità d'intervento che per le destinazioni d'uso ammissibili.

Gli edifici di cui al punto 3. sono quelli privi di particolare rilevanza storica o testimoniale. Su tali edifici il piano individua nelle tavole 1 e 2 con campitura in verde quelli tuttora destinati ad attività agricole e non classificabili fra i beni di valore storico o testimoniale; su tali edifici si applicano le norme di cui alle rispettive zone agricole ed elencate agli articoli precedenti.

Gli ambiti con campitura gialla individuati nelle tavole 1 e 2 comprendono invece i fabbricati adibiti a destinazioni non agricole o parzialmente non utilizzati o non utilizzabili ai fini agricoli e quindi destinati o destinabili a fini prevalentemente residenziali; tali edifici sono regolati dai punti seguenti del presente articolo.

La destinazione d'uso ammessa per tali edifici è quella residenziale come descritta nel precedente art.14.1; è inoltre sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad agricolo.

In tali zone il RUE si attua con interventi edilizi diretti secondo le seguenti categorie:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con esclusione di tettoie, baracche od altro manufatto precario
- i fabbricati residenziali aventi superficie inadeguata potranno essere ampliati per ricavare una sola unità immobiliare avente superficie utile non superiore a mq. 100.
- L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 3 e 4 dell'art.A21 della LR 20/2000.
- Gli immobili esistenti destinati ad attività che favoriscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali e sociali potranno essere ampliati in misura non superiore al 10 % della Su esistente.

Il RUE individua i fabbricati esistenti in zona agricola che, al momento della sua redazione, risultavano adibiti a destinazioni non agricole o parzialmente o totalmente inutilizzati ai fini agricoli e stabilisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammissibili.

Il patrimonio edilizio esistente, classificato ad uso agricolo dal presente piano e non più utilizzabile per l'esercizio dell'attività agricola potrà, mediante deliberazione del Consiglio Comunale e su motivata richiesta dell'interessato, essere destinato ad utilizzazioni diverse ed essere recuperato ai fini residenziali o produttivi con le modalità e le prescrizioni di cui al presente articolo.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque prescrivere modalità d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le tipologie strutturali dei fabbricati.

Per gli edifici con originaria funzione agricola diversa da quella agricolo-residenziale il recupero ai fini abitativo è ammesso a condizione che l'intervento preveda la conservazione delle originarie caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. In particolare si prescrive che in tali edifici eventuali tamponamenti di fienili o strutture ad essi simili dovranno rendere possibile la lettura del fabbricato rurale originario, conservando e valorizzando la campitura dei pilastri, i portici esistenti e l'unitarietà del fabbricato preesistente.

In tutti i casi nei quali viene realizzato il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad una unità poderale agricole, è escluso che nella medesima unità poderale agricole, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

Negli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione è prescritta la realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizione del successivo art.22.1 e relativa tabella.

CAPO 17

AMBITI DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE

Art. 17.1

Aree coperte da vegetazione boschiva - Elementi lineari

Tali zone comprendono le zone boscate o destinate al rimboschimento e sono tutelate ai sensi della Legge 20.06.1887, dal R.D. 30.12.1923 n° 3267 e dall'art.10 del P.T.P.R..

Le zone boscate sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n° 431/85 e successive e del D.Lgs. 42/2004; gli interventi, in tali zone, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

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 01.03.1995

Le Aree coperte da vegetazione boschiva sono soggetta alle disposizioni di cui all'art. 8 della NTA del PTCP 2007, commi 4, 5, 6, 7, 8 e 9, e dell'art. 11 delle NTA del PTCP 2000.

Le tavole di PSC e RUE individuano le formazioni lineari meritevoli di tutela, per le quali si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 9 del PTCP 2007.

Art. 17.2

Ambiti di tutela dei corsi d'acqua

Il PSC individua i seguenti ambiti di valore naturale ed ambientale di tutela dei corsi d'acqua, disciplinandoli in conformità alle disposizioni della pianificazione subordinata:

FASCIA A Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, soggetta alle disposizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP 2010 ed alle specifiche norme del PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino) ed articolate in:

- Zona A1 Alveo inciso.
- Zona A2 Alveo di piena.
- Zona A3 Alveo di piena con valenza naturalistica.

FASCIA B Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12 delle NTA del PTCP 2007 ed alle specifiche norme del PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino) ed articolate in:

- Zona B1 Conservazione del sistema fluviale.
- Zona B2 Recupero ambientale del sistema fluviale.
- Zona B3 Ad elevato grado di antropizzazione

FASCIA C Rispetto dell'ambito fluviale, soggetta alle disposizioni di cui all'art. 13 delle NTA del PTCP 2007.

FASCIA D'INTEGRAZIONE DELL'AMBITO FLUVIALE, soggetta alle disposizioni di cui all'art. 14 delle NTA del PTCP 2007.

Art. 17.3

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Le ZONE Di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei sono soggette alle disposizioni di cui agli artt. N°. 34 e 36 bis del PTCP 2007. Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei vale la prescrizione per cui fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 sono vietati:

- 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 dello specifico piano 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;
- lo stoccaggio o accumulo dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici e dei concimi organici con la sola eccezione di appositi contenitori impermeabilizzati; questi ultimi non possono essere comunque ubicati nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua di cui al precedente art. 18.2;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi nei fondi propri od altrui ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- l'interramento l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee con particolare riguardo per quelle alimentanti pozzi ed acquedotti per uso idropotabile;
- lo stoccaggio anche provvisorio di rifiuti tossico-nocivi;
- pozzi neri di tipo assorbente.

Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei valgono inoltre le seguenti direttive:

- devono essere promosse iniziative di lotta guidata/integrata a orientare le scelte di indirizzi colturali tali da controllare la diffusione nel suolo e sottosuolo di azoto e altri nutrienti;
- lo smaltimento di liquami zootecnici deve essere limitato in linea con quanto previsto dal Piano Stralcio Settore Zootecnico del Piano di Risanamento delle Acque Regionale e dallo specifico Piano di Settore Infraregionale;
- le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri degli ecosistemi interessati (Legge 36/94);
- le fognature e le altre reti tecnologiche devono essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica;
- devono essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque incentivando forme di risparmio per le diverse utilizzazioni;
- gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta ovvero essere realizzati con cisterne a doppia camicia ispezionabile;
- g. i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.

Art. 17.4
Zone calanchive

Le Zone calanchive sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 19 del PTCP 2007.

Art. 17.5
Crinali spartiacque principali e minori

I Crinali Sparti Acque Principali e Minori sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 20 del PRCP 2010.

Art. 17.6
Area SIC

1 – Entro il perimetro dell'area SIC dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ad ogni singola zona e, contestualmente, per l'intera area del SIC, dovranno essere rispettate le “misure di conservazione” dettate dalla Regione Emilia Romagna per le ZPS (Deliberazione della G.R. n° 1419/13 e atti del CP 63/2013 e 28/2014), nonché le definizioni dell' art. 52 PTCP 2007.

2 - In base ai dettami del comma 6 dell'art.52 delle NTA del PTCP 2007: “ nelle aree inserite all'interno dei perimetri di Rete Natura 2000 sono applicate le misure di conservazione definite dagli enti competenti e, ove vigenti, gli specifici piani di gestione, di cui alla LR 7/2004 ed alla deliberazione della Giunta regionale n:1191 del 30 luglio 2007, ferma restando anche l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo I della LR 7/2004 e delle linee guida approvate con deliberazione della giunta regionale 30 luglio 2007 n.1191 in merito alla valutazione d'incidenza.

Art. 17.7
Il sistema della collina

Il Sistema della Collina è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 6 del PTCP 2007.

CAPO 18 AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO

Art. 18.1

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Tali zone comprendono le aree che, per la presenza di emergenze di valore naturalistico, paesaggistico, storico o ambientale assumono un particolare valore paesaggistico e pertanto sono da ritenersi meritevoli di tutela.

Tali zone sono soggette alle disposizioni di cui all'art.15 del PTCP 2007 commi 1, 2, 4, 5, 7, 9, 10, 11 e 12.

Art. 18.2

Corsi d'acqua pubblici

I corsi d'acqua pubblici sono tutelati a norma del D.Lgs. n° 42/2004, art. 142, 146 e s., da una fascia di tutela paesaggistica con profondità di ml. 150.

CAPO 19 DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 19.1

Ambiti di trasformazione residenziale e produttiva

La disciplina degli ambiti di trasformazione residenziale e produttiva è dettagliatamente definita dagli articoli 35,36,41 e 42 del PSC-

La monetizzazione è ammessa nei casi previsti dall'art.A26 della LR 20/200 e smi con i valori determinati da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.19.2

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è ammessa a condizione che l'area d'intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti così come definiti dall'art.A-23 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i.

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

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

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

In tutti gli edifici realizzati nei nuovi insediamenti oggetto di PUA deve essere prevista un'area esterna o una zona idoneamente dimensionata per la raccolta differenziata dei rifiuti organici ed inorganici. Tale spazio deve essere facilmente accessibile dagli operatori della raccolta. La realizzazione di tale area deve essere ubicata in prossimità della cancellata esterna.

Art. 19.3

Opere di urbanizzazione primaria

1) Sono opere di urbanizzazione primaria :

- Le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere.
- I parcheggi pubblici e gli spazi di sosta.
- Le fognature e gli impianti di depurazione.
- Il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono – trasmissione dati, teleriscaldamento, nonché le relative strutture sotterranee polifunzionali individuate dalla direttiva PCM 3/3/99.
- La pubblica illuminazione.
- Il verde attrezzato.

2) Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area. E' facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere.

3) Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Art. 19.4

Opere di urbanizzazione secondaria

1) Sono opere di urbanizzazione secondaria :

- Gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo.
- I mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie.
- Le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi.
- Gli spazi pubblici attrezzati per il tempo libero, il gioco e lo sport.
- I parcheggi pubblici.

2) Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

3) Le aree per attrezzature e spazi collettivi, individuate graficamente negli elaborati di RUE, con le aree a ciò destinate individuate nel POC, costituiscono la dotazione di spazi pubblici di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposite convenzioni con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

Art. 19.5

Attrezzature d'interesse pubblico

Tali zone sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Tali zone si suddividono in "zone per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune" ed in "zone a verde pubblico".

A) ZONE PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

Sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, amministrativi e per pubblici servizi:

- Il RUE si attua per interventi edilizi diretti applicando i seguenti indici:
- $U_f = 0,6 \text{ mq./mq.}$
- $Q = 30\%$
- $I_p = 30\%$
- Parcheggi inerenti le costruzioni = come da art. 22.1 e relativa tabella
- Distanze dai confini a norma dell'art. 4.1.

Le altezze massime (H_{max}) previste per le nuove costruzioni sono così articolate in base alle funzioni dei fabbricati:

- Asili nido e scuole materne $H_{max} = \text{ml. } 11,99$
- Scuole elementari e medie $H_{max} = \text{ml. } 11,00$
- Attrezzature civile e religiose $H_{max} = \text{ml. } 9,00$
- Altezze maggiori sono ammesse per chiese e campanili.

Gli edifici ricadenti in zone storiche dovranno rispettare le relative prescrizioni di intervento.

B) ZONE A VERDE PUBBLICO.

Tali zone si suddividono in:

1. ZONE A PARCO PUBBLICO.

Tali zone dovranno essere opportunamente piantumate ed attrezzate con percorsi pedonali. In esse saranno consentite solo opere di sistemazione del terreno con collocazione di panchine o fontane oltre a piccole attrezzature di servizio.

2. ZONE SPORTIVE.

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed al tempo libero e cioè ad impianti ricreativi, sportivi e culturali. Il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

$U_f = 0,3 \text{ mq./mq.}$ (comprendenti impianti coperti e scoperti)
 per il solo gioco del calcio = $0,6 \text{ mq./mq.}$
 parcheggi di pertinenza come da tabella all'art.22.1
 Distanza minima dai confini = ml. 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Nelle aree a verde o parcheggio pubblico individuate in località Carmiano e nell'area verde pubblico individuata in località Chiulano contrassegnate con la sigla ASPP è prescritta l'inibizione a qualsiasi attività edificatoria di carattere stabile.

Art. 19.6

Reti e impianti tecnologici – Servizi urbano territoriali

Tali zone comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico d'interesse comunale o sovracomunale. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle destinazioni e degli indici riportati ai punti seguenti.

Tali zone, secondo le indicazioni riportate nelle tavole grafiche di piano si articolano in:

- Attrezzature tecnologiche e depuratore,
- Attrezzature urbane - cimiteri

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E DEPURATORE

Tali aree sono destinate alla costruzione, all'ampliamento o alla ristrutturazione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, impianti di depurazione ecc.) da parte dell'Amm/ne Comunale o da parte degli Enti istituzionalmente competenti o da soggetti da essi delegati.

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- U_f = indice di Densità Fondiaria = 0,60 mq/mq.
- Distanze dai confini a norma del precedente articolo 4.1.

Le apparecchiature tecnologiche quali le cabine di trasformazione, gli armadietti stradali ecc., non costituendo superficie utile (S_u), possono, essere realizzate in deroga alle presenti norme sui fili stradali ed in confine delle proprietà.

ATTREZZATURE URBANE - CIMITERI

Tali aree potranno essere interamente recintate ai fini cimiteriali e destinate esclusivamente a funzioni cimiteriali o ad esse complementari nel rispetto delle vigenti disposizioni sanitarie

IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

L'insediamento di impianti fissi di telefonia mobile dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art.9 della LR 30/2000.

Art. 19.7

Zone destinate alla viabilità

Tali zone comprendono le strade e le aree di rispetto stradale.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali previsti nelle tavole di RUE ha valore di massima e sarà ulteriormente precisata e specificata in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

A) STRADE

Le strade esistenti e previste nel territorio comunale di Vigolzone sono distinte come segue:

- Strade tipo B - extraurbane principali
- Strade tipo C - extraurbane secondarie
- Strade tipo E - strade urbane di quartiere
- Strade tipo F - strade comunali d'interesse locale
- Strade tipo F - strade vicinali
- Strade ciclabili e pedonali

Le sezioni minime per le strade di nuova realizzazione tipo E (urbane di quartiere) e per le strade ciclabili e pedonali dovranno rispettare i seguenti valori:

Strade tipo E (urbane di quartiere)

La sezione minima per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di 3.000 mq di Su. non potrà essere inferiore a ml. 8,00 ivi compresa la cunetta ed il marciapiede; per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di ml. 10,50;

Strade ciclabili e pedonali

La sezione delle strade ciclabili dovrà essere multipla di ml. 1,25 con un minimo di ml. 2,50; la sezione minima delle strade pedonali dovrà essere di ml. 1,50.

B) AREE DI RISPETTO STRADALE

Le aree di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati sono determinate in relazione a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 30:04.92 n°285 e D.P.R. 26.04.93 n°147; in tali aree non è ammessa la nuova costruzione di fabbricati, ne' la ricostruzione conseguente a demolizioni integrali

Le tavole di RUE individuano graficamente il perimetro esterno delle fasce di rispetto stradale relative alle strade tipo A C ed F (ad eccezione delle strade tipo F vicinali) con i seguenti valori minimi dal confine stradale:

Strade tipo B	ml. 40
Strade tipo C	ml. 30
Strade tipo F	ml. 20

Per le strade di tipo F vicinali non sono indicate graficamente le fasce di rispetto, ma comunque rimane prescritta un'area di rispetto avente profondità di ml.10 dal confine stradale.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

All'esterno dei centri abitati la costruzione o ricostruzione di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura o consistenza dovrà rispettare una distanza minima di ml.3 dal confine stradale delle strade tipo C ed F con esclusione delle strade vicinali, per le quali non sono stabilite distanze minime.

All'esterno dei centri abitati la realizzazione di nuovi accessi alle strade provinciali dovranno ottenere il nulla osta da parte dell' Amministrazione Provinciale.

Le costruzioni esistenti nelle zone di rispetto stradale possono, nel rispetto degli indici massimi e delle prescrizioni della zonizzazione di piano, essere assoggettati ad interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o di ampliamento da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Le zone di rispetto stradale, ove non diversamente indicato sulle tavole di RUE, sono da ritenersi "zone agricole" fuori dai centri abitati ed a "destinazione residenziale" nei centri abitati.

C) SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO.

Gli spazi di sosta e parcheggio di urbanizzazione primaria sono previsti e quantificati per ciascuna zona dalle norme del presente RUE.

Tali zone sono unicamente destinate agli spazi di sosta dei veicoli.

Gli interventi ammessi sono quelli volti all'attuazione della destinazione prescritta.

E' ammessa l'edificazione di tettoie, chiostri, cabine telefoniche, recinzioni se integrative alle destinazioni di zona ed a condizione di garantire il decoro ambientale del contesto a giudizio insindacabile dell'Amm/ne Comunale.

CAPO 20 SERVIZI PRIVATI

Art. 20.1 Servizi privati

Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti privati individuate nelle tavole di RUE con le specifiche simbologia.

In tali zone il RUE. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni specifiche per le zone G con riferimento alle analoghe attrezzature pubbliche di cui al precedente art. 19.5.

CAPO 21 ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 21.1 Zone a verde privato

Tali zone sono destinate alla tutela del verde esistente ed al rispetto delle alberature.

In tali zone è ammessa la formazione di vialetti, recinzioni o di attrezzature private a carattere sportivo e per il tempo scoperte, di accessori o pertinenze che non concorrano alla determinazione della Su a condizione che la superficie permeabile del terreno non risulti inferiore al 70% della superficie totale.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE potranno essere interessati dai seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" in misura del 20% del volume Vt esistente.
- Ip = 80%

Art. 21.2 Aree di dissesto e prescrizioni geologiche

a) Alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire inerenti opere contemplate nel D.M. 11.03.88 su tutto il territorio comunale dovranno essere allegate le indagini geotecniche ai sensi del sopracitato D.M. 11.03.88.

b) Tali indagini, corredate da specifiche prove geotecniche del substrato attraverso l'analisi della portanza, il calcolo dei cedimenti e la verifica della stabilità del pendio, dovranno precisare, in particolare, la densità edificatoria massima ammissibile, le tipologie edilizie e di fondazione compatibili, nonché le prescrizioni esecutive a cui dovrà essere assoggettata l'edificazione.

c) Le indicazioni delle indagini di cui sopra saranno vincolanti e costituiranno parte integrante del P.d.C.

d) Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, l'esecuzione di qualsiasi opera dovrà essere preventivamente denunciata per ottenere il nulla osta ai movimenti di terra.

e) Nelle tavole di PSC vengono individuate le aree interessate da frane recenti e quelle interessate da frane antiche.

f) Nelle aree individuate dalle tavole di PSC come "Frane attive" non è consentito alcun intervento di nuova edificazione o di ampliamento, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture.

g) In tali aree sono consentiti interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee volte al consolidamento delle aree di dissesto.

h) Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

i) Sugli edifici eventualmente esistenti nelle aree individuate come frane attive in movimento sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati, ai soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

l) Le prescrizioni di cui ai precedenti punti h), i) ed l) sono estese a tutte le zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso, cioè al perimetro sotteso alla zona di accumulo, nonché al limite di eventuale massima invasione di blocchi rocciosi per frane di crollo.

m) Nelle aree classificate dalle tavole di PSC come “Frane quiescenti” si applicano le medesime prescrizioni di cui ai precedenti punti h), i) ed l), fatta eccezione per quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali. In tali zone sono ammessi interventi di completamento, nonché di nuove edificazioni di modesta entità ed opere pubbliche di cui sia dimostrata la necessità o l'impossibilità di alternative.

Tutti i nuovi interventi sono subordinati ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

Art. 21.3

Zone di rispetto cimiteriale

Tali zone sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle rispettive aree di rispetto sono consentite solo modeste costruzioni a titolo precario per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

In tali zone si applicano le disposizioni di cui all'art.338 del TULLSS di cui al RD 1265/34 – DPR 285/1990 – L 166/2002 – LR 19/2004.

Art. 21.4

Zone di rispetto al depuratore

Tali zone sono destinate al depuratore e, nella rispettiva area di rispetto non sono consentite nuove edificazioni destinate alla permanenza di persone. All'interno del perimetro di tali zone di rispetto sono consentite solo costruzioni con funzione di depositi agricoli. . In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 04.02.1977, allegato 4 punto 1.2.

Art. 21.5

Zone di rispetto agli elettrodotti

In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal piano dovranno osservare le seguenti disposizioni:

Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29.05.2008

Dpcm 08.07.2003

Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

Approvazione delle procedura di misura e valutazione dell'induzione magnetica

Deliberazione della GR n.1138/2008 “Modifiche ed integrazioni alla DGR 20.05.2001 n.197 “direttiva per l'applicazione della LR 31.10.2000 n.30 recante “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico”

Le tavole di RUE individuano le linee aeree esistenti a 132 Kw e relative fasce di rispetto.

Art. 21.6

Zone di rispetto a pozzi e sorgenti

Il presente RUE individua nelle tavole in scala 1:5.000 i pozzi e le sorgenti esistenti e destinate al consumo umano (DPR 236/88 e art.94 DLg 152/2006) nonché le relative aree di rispetto.

Le aree di rispetto e salvaguardia dei pozzi e sorgenti destinati al consumo umano risultano articolate come segue:

- 1) Zone di tutela assoluta,
Tale zona dovrà essere adibita esclusivamente ad opere di servizio dell'acquedotto, dovrà essere recintata per un raggio di almeno ml.10,00 e dovrà risultare provvista di opere di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche.
- 2) Zona di rispetto
Tali zone avranno un'estensione con un raggio non inferiore a ml.200,00. All'interno di tale perimetro sono da ritenersi vietate le seguenti attività:
 - a. dispersione o immissione in fossi impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati,
 - b. accumulo di concimi organici
 - c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade,
 - d. aree cimiteriali,
 - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti,
 - f. apertura di cave o pozzi,
 - g. scariche di qualsiasi tipo anche se controllate,
 - h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive,
 - i. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
 - j. impianti di trattamento dei rifiuti,
 - k. pascolo e stazzo del bestiame,
 - l. nuovi insediamenti di fognature e pozzi perdenti.

Art. 21.7

Zone per attività' estrattive

Il polo minerario è regolato dalla Legge Regionale 18.07.1991 n. 17 e risulta già conforme al PIAE vigente. I poli estrattivi sono soggetti al P.C. n. 16 del 28.02.1997.

Lo svolgimento delle attività estrattive è normato dal vigente Piano delle Attività Estrattive.

All'interno del polo estrattivo n°16 è individuato un impianto di lavorazione inerti la cui attività è regolamentata dalla normativa del PAE

Art. 21.8

Zone residuali agricole nel territorio urbanizzato

Il presente RUE individua, all'interno del territorio urbanizzato le aree residuali agricole che sono rimaste prevalentemente all'interno di lotti edificati lungo il perimetro.

Tali aree sono costituite prevalentemente da orti o piccoli vigneti che testimoniano l'origine rurale dei centri urbanizzati e che costituiscono elementi degni di tutela.

In tali zone il RUE prevede la conservazione del carattere agricolo del tessuto mediante il mantenimento o il nuovo inserimenti di:

- orti,
- vigneti,
- frutteti

Viene in ogni caso consentita la possibilità di realizzare piccoli manufatti per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi (magazzino, deposito), destinati all'uso, alla cura e alla manutenzione del territorio, utilizzando un i seguenti parametri:

$U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$ e comunque per una superficie massima di 60 mq.

Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e volumetriche tali da non consentirne l'abitabilità, con particolare riferimento ai rapporti aeroilluminanti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive storiche locali relative agli annessi agricoli.

La realizzazione di questi manufatti è subordinata alla contestuale eliminazione di altri manufatti eventualmente esistenti destinati a tali usi.

In queste zone è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campi da tennis, piscine, ecc.), che si qualificano come accessorio degli insediamenti adiacenti a condizione di garantire un valore di $I_{pf} = 80\%$

Art. 21.9

Aree caratterizzate da fenomeni di dissesto

Il Quadro conoscitivo del PSC individua, nelle tavole della componente geologica SA13.1 e SA 13.2 n°5 classi di fattibilità geologica.

Per la valutazione della classe di fattibilità di appartenenza di ogni ambito si fa riferimento alle sopraccitate tavole SA 13.1 e SA 13.2 ed alla normativa di riferimento di cui all'art.22 delle NTA del PSC.

CAPO 22

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 22.1

Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti vanno previsti, oltre agli spazi di parcheggio di urbanizzazione primaria, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni d'uso degli edifici secondo la seguente tabella.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, in aree di pertinenza dell'edificio o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

TABELLA DEGLI SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVO ALLE COSTRUZIONI.

*	destinazione residenziale	mq. 33/100	mq. di Su
*	uffici	mq. 33/100	mq. di Su
*	commercio di vicinato	mq. 33/100	mq. di Su
*	magazzini di deposito	mq. 33/100	mq. di Su
*	ospedali, case di cura, ambulatori pubblici, istituti previdenziali ed assistenziali	mq. 100/100	mq. di Su

* alberghi e pubblici servizi	mq. 33/100	mq. di Su
* impianti industriali ed artigianali	mq. 15/100	mq. di Sf
* impianti sportivi e di spettacolo scoperti	mq. 20/100	mq. di Sf
* impianti sportivi e di spettacolo coperti	mq. 100/100	mq. di Su

Per gli insediamenti commerciali non contemplati nella tabella sopra riportata si fa riferimento al successivo art.23.8.

Per gli esercizi pubblici (bar e ristoranti) si applica l'art.10 del "Disciplinare dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e vivande" (LR 14 del 26/7/2003)

Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto piste da ballo campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi pertinenziali questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

Art. 22.2

Impianti per la distribuzione di carburante

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano attraverso atti di specifica programmazione e regolamentazione da parte delle Amministrazioni comunali, nel rispetto:

- del Decreto legislativo n.32/1988 e successive modifiche e integrazioni;
- della LR n.33/1994 e successive modifiche e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione e l'esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto del 20.10.98;
- delle Norme di indirizzo programmatico regionali approvate con deliberazione 29 febbraio 2000, n. 1399;

I nuovi impianti possono essere realizzati:

- nelle zone destinate alle fasce di rispetto della viabilità, di cui al precedente art. 19.7, punto B;
- nei tessuti produttivi, di cui agli articoli 15.4 e 15.7;
- comunque nel rispetto delle condizioni e dei vincoli ambientali, paesaggistici e storico culturali;

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 0,10$ mq/mq
- S_f (superficie fondiaria) non superiore a mq 4.000
- $H_{max} = 6,0$ m (con esclusione delle pensiline)
- Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale = 3,0 m
- Distanza minima di edifici ed impianti dai confini di proprietà = 10,0 m
- Distanza minima di edifici ed impianti dai fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10,0 m

Sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso principale le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- Commercio al dettaglio (nei limiti di quanto consentito dall'art.1 del DL 32/98)
- Pubblici esercizi
- Artigianato di servizio (all'auto), con esclusione delle autocarrozzerie
- Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

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

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

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale.

Le acque di prima pioggia e nere dovranno essere convogliate ad un depuratore pubblico o ad un idoneo impianto privato.

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

In particolare, la realizzazione all'interno del territorio urbanizzato, di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti deve prevedere strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico.

All'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia di larghezza adeguata deve essere mantenuta a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone.

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

Art. 22.3 **Attività agrituristiche**

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

Possono svolgere attività agriturbistica gli imprenditori agricoli, di cui all'art.2135 del codice civile, singoli o associati, che svolgono l'attività agricola da almeno un biennio, mediante l'utilizzazione della propria azienda.

Sono utilizzabili a scopo agriturbistico i fabbricati rurali esistenti sul fondo, ovvero, se il fondo ne è privo, gli edifici ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso Comune del fondo o di Comuni limitrofi, purché si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.

L'esercizio delle attività agrituristiche non può essere utilizzato per superare gli indici fissati dalle norme agricole del presente RUE.

Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque distrazione o variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati che restano censiti nel catasto rurale.

CAPO 23
LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO
DEFINIZIONI

Art. 23.1
Tipologie fondamentali

- 1) Si definiscono tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:
- a) esercizi di vicinato – aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
 - b) Strutture di vendita medio-piccole aventi superficie di vendita compresa fra i 150 e gli 800 mq.
 - c) Strutture di vendita medio-grandi aventi superficie di vendita compresa fra 800 e 1500 mq .

Art. 23.2
Settori merceologici

- 1) Nelle medie e grandi strutture di vendita la normativa specifica i settori merceologici ammessi, secondo le seguenti categorie:
- a) vendita di prodotto alimentari e misti;
 - b) vendita di prodotti non alimentari.
- 2) Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici di cui al precedente comma.

Art. 23.3
Superficie di vendita

- 1) E' la 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.
- 2) 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.
- 3) Nei punti di vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio - esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art. 19 bis della legge regionale n. 14 del 1999 come modificata dalla legge regionale n. 6 del 2007 - la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non sia superiore a 3.000 mq., nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.
La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.
- 4) La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. (nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti).
- 5) Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Art. 23.4 Centri commerciali

- 1) Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).
- 2) Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:
 - a) **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura di vendita;
 - b) **centri commerciali d'attrazione**, suddivisi in
 - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori al limite di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari;
 - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie strutture o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.
- 3) Ai sensi della DCR 1253/1999, deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.
 Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo da parte dell'operatore con cui il medesimo si impegna a non introdurre e vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intende apportare alle merceologie commercializzate-
- 4) Ai sensi della DCR 1253/1999, i complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq. La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.
- 5) Ai sensi della DCR 1253/1999 Deliberazione del Consiglio Regionale 10 febbraio 2005, n. 653, per tali complessi o gallerie non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali realizzati nei centri storici e nelle zone urbane storiche come individuate dagli strumenti urbanistici, non si considera quindi la superficie di vendita complessiva, sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi. Nel caso di complessi e di gallerie, aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e

sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 135 e di aree per il carico e scarico merci di cui all'art.23.5 delle presenti norme.

- 6) Si definisce area commerciale integrata un'area di norma comprendente più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture e interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari, così come meglio definito e specificato nel punto 5 della DCR n. 653/2005, integrativa alla DCR n. 1253/99.

Art. 23.5 Parcheggi pertinenziali

- 1) I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni adibiti a parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.
- 2) Le dimensioni lineari del singolo posto auto al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a mt. 2,5 x 4,8.
- 3) Al fine del rispetto della L. 24.03.1989, n. 122, la superficie convenzionale di "un posto auto", comprensiva dei relativi spazi di manovra, deve considerarsi pari a mq. 25.
- 4) La localizzazione ed organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere individuate nel rispetto dei punti 5.2.2 e 5.2.3 della DCR 1253/1999.

USI DEL TERRITORIO

Art. 23.6 Disposizioni generali relative all'uso del territorio

- 1) Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per gli esercizi commerciali sono articolate nei raggruppamenti di tipologie fondamentali di cui al successivo articolo.

Art. 23.7 Dimensionamento delle tipologie commerciali

- 1) Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono articolate nei seguenti sotto raggruppamenti:
 - a) **Esercizi di vicinato** aventi superfici di vendita non superiore a mq. 150;
 - b) **Medio-piccole strutture di vendita** aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato a fino a 800 mq.
 - c) **Medio-grandi strutture di vendita** costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 801 a 1.500 mq.
 - d) **Grandi strutture di vendita** aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita ed articolate in relazione ai due settori merceologici, nella seguente ulteriore classe dimensionale:
 - **grandi strutture di vendita di livello inferiore alimentari**, con superfici di vendita comprese tra 1.501 mq. e fino a 4.500 mq.;
 - **grandi strutture di vendita di livello inferiore non alimentari**, con superfici di vendita comprese tra 1.501 mq. e fino a 10.000 mq.;

- **grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari**, con superfici di vendita maggiore di 4.500 mq.;
- **grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentari**, con superfici di vendita maggiore di 10.000 mq..

Art. 23.8

Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci

- 1) La dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali previste dagli strumenti urbanistici comunali vengono adeguate nelle quantità minime, in riferimento alle diverse tipologie di strutture commerciali e settori delle medesime, ai seguenti parametri:
 - a) esercizi di vicinato: si richiede di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
 - b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superfici di vendita:
1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi superiori a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 mq. fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi superiori a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - d) centri commerciali:
la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).
- 2) In aggiunta alle dotazioni minime prescritte di posti auto, le medio-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi caratteristiche e peculiarità previste al punto 5.2.7 del DCR n. 1253/99 e s.m.i.
- 3) Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali, può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, in conformità di quanto secondo quanto ammesso al punto 5.2.5 della DCR n.1253/1999.

Art. 23.9
Standard urbanistici

- 1) In materia di aree da cedere, ovvero di standard pubblico, e ai fini del reperimento di aree da adibire a parcheggio pubblico da aggiungere alla quantità prevista di parcheggio pertinenziale si applicano le quantità previste dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000 e al punto 5.1 della DCR 1253/99.

Art. 23.10
Settori merceologici misti

- 1) Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi commerciali che vendono prodotto alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' PER LA LOCALIZZAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Art. 23.11
Requisiti di accessibilità

- 1) Per l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi:
- a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
 - b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
 - c) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.
- 2) Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti i seguenti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico:

A - Idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria

- a) **grandi strutture di vendita di prodotti alimentari con superficie di vendita di almeno 4.500 mq.**
La struttura deve essere direttamente raggiungibile da una strada con le caratteristiche delle strade di tipo A e B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quantomeno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III del CNR, intendendosi per direttamente raggiungibile che fra la strada con le caratteristiche suddette e l'accesso ai parcheggi pertinenziali della struttura di vendita si percorra un raccordo stradale di lunghezza non superiore a due chilometri, di sezione adeguata al traffico atteso e senza attraversare zone urbane residenziali.
- b) **per altre grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e per le medio-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari**
La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo III del CNR.
- c) **grandi strutture di vendita di prodotto non alimentari**
I requisiti devono rispettare quanto richiesto ai punti a5) o a2) del punto 5.3.2 della DCR 1253/1999
- d) **Collocazione di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito di preesistenti aggregazioni**

Nel solo caso di collocazione nell'ambito di preesistenti aggregazioni di medie e grandi strutture di vendita, è considerato sufficiente come livello di prestazione, che la struttura sia accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo V del CNR.

B - efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva

a) grandi strutture di vendita di prodotti alimentari

La struttura deve essere collocata presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo, in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato per la struttura di vendita medesima come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano.

b) medie-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari e non alimentari

La struttura deve essere collocata a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizio collettivo a media o elevata frequenza.

C - efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata

a) grandi strutture di vendita di prodotti alimentari ed aree commerciali integrate

L'innesto deve essere ad uso esclusivo della struttura di vendita o dell'area commerciale integrata, senza intersezioni a raso;

b) medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari

È richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, decelerazione e di accumulo di lunghezze adeguata ai flussi di traffico attesi.

- 3) Il raggiungimento di prestazioni più elevate di quelle minime contenute nel precedente comma, costituisce elemento di priorità fra domande concorrenti, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 14/99 e s.m.i..
- 4) In carenza di requisiti di collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva di cui al punto B) del comma 2 possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo – navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

Art. 23.12

Medie strutture di vendita – Modalità di attuazione

- 1) Vengono confermate le medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari presenti sul territorio comunale .
- 2) Si rimanda per le modalità di ampliamento delle medio-piccole strutture di vendita esistenti, di trasferimento di sede, di variazione merceologica, di concentrazione e accorpamento delle stesse, alle disposizioni di cui all'art.94 del PTCP 2007.

INDICE

TITOLO I	REGOLAMENTO EDILIZIO	
CAPO I	Disposizioni generali	
Art. 1.1	Contenuti ed elaborati costitutivi.	pag. 1
Art. 1.2	Salvaguardia.	pag. 2
Art. 1.3	Oggetto e contenuti del R.U.E.	pag. 2
CAPO 2	COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO (C.Q.A.P.)	
Art. 2.1	Definizioni e compiti.	pag. 3
Art. 2.2	Autorizzazione paesaggistica.	pag. 3
Art. 2.3	Composizione e nomina.	pag. 4
Art. 2.4	Funzionamento della CQAP	pag. 5
Art. 2.5	Contenuto dell'attività di valutazione in ambito soggetto a vincolo paesagg.	pag. 6
Art. 2.6	Dichiarazioni di indirizzi.	pag. 8
CAPO 3	PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO EDILIZI. TIPI D'INTERVENTO.	
Art. 3.1	Parametri ed indici urbanistici ed edilizi	pag. 8
Art. 3.2	Interventi edilizi	pag. 8
Art. 3.3	Mutamento della destinazione d'uso	pag. 9
Art. 3.4	Intervento relativo all'arredo urbano ed alle opere minori.	pag. 9
CAPO 4	DISTANZE ED ALTEZZE – ALLINEAMENTI.	
Art. 4.1	Distanze ed altezze	pag. 9
Art. 4.2	Riduzione delle distanze	pag. 10
Art. 4.3	Allineamenti	pag. 11
CAPO 5	DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.	
Art. 5.1	Titoli abilitativi già rilasciati.	pag. 11
Art. 5.2	Titolarità	pag. 11
Art. 5.3	Attività edilizia libera ed interventi soggetti a comunicazione	pag. 12
Art. 5.4	Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	pag. 12
Art. 5.5	Titoli abilitativi.	pag. 13
Art. 5.6	Procedure abilitative speciali.	pag. 13
Art. 5.7	Requisiti delle opere edilizie	pag. 13
Art. 5.8	Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)	pag. 13
Art. 5.9	Disciplina della SCIA	pag. 13
Art.5.10	SCIA con inizio dei lavori differito	pag. 13
Art.5.11	Validità della SCIA	pag. 13
Art. 5.12	Interventi soggetti a permesso di costruire	pag. 13
Art. 5.13	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag. 14
Art. 5.14	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	pag. 14
Art. 5.15	Permesso di costruire in deroga	pag. 14
Art. 5.16	Varianti in corso d'opera	pag. 14
Art. 5.17	Piani Attuativi (PUA)	pag. 15
CAPO 6	ESECUZIONE DEI LAVORI.	
Art. 6.1	Punti fissi e linee di livello.	pag. 17
Art. 6.2	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.	pag. 17
Art. 6.3	Conduzione del cantiere.	pag. 17
Art. 6.4	Gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizione e scavi.	pag. 18
Art. 6.5	Ritrovamenti archeologici.	pag. 19
CAPO 7I	CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'.	
Art. 7.1	Certificato di conformità edilizia e di agibilità.	pag. 20
Art. 7.2	Agibilità parziale.	pag. 20
Art. 7.3	Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità.	pag. 20
Art. 7.4	Pubblicità di titoli abilitativi e richiesta di riesame.	pag. 20

CAPO 8	CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE- ONERI DI URBANIZZAZIONE.	
Art. 8.1	Contributo sul costo di costruzione Oneri di urbanizzazione.	pag. 21
Art. 8.2	Incidenza e modalità di applicazione.	pag. 21
CAPO 9	TUTELA DELL'AMBIENTE.	
Art. 9.1	Regolamentazione delle acque reflue.	pag. 22
Art. 9.2	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.	pag. 22
Art. 9.3	Salvaguardia e formazione del verde.	pag. 22
Art. 9.4	Risparmio energetico e lotta all'inquinamento luminoso.	pag. 23
CAPO 10	PRESCRIZIONI VARIE.	
Art. 10.1	Sottotetti.	pag. 23
Art. 10.2	Cavedi.	pag. 24
Art. 10.3	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.	pag. 24
Art. 10.4	Facciate degli edifici ed elementi di pregio.	pag. 25
Art. 10.5	Elementi aggettanti delle facciate.	pag. 25
Art. 10.6	Coperture, canale di gronda e pluviali.	pag. 25
Art. 10.7	Numerazione civica.	pag. 26
Art.10.8	Vetrine, insegne, targhe, tende, ecc.	pag. 26
Art. 10.9	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse.	pag. 26
Art. 10.10	Recinzioni.	pag. 26
Art. 10.11	Occupazione di suolo pubblico.	pag. 27
CAPO 11	REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.	
Art. 11.1	Requisiti delle opere edilizie.	pag. 28
Art. 11.2	Requisiti tecnici delle opere edilizie	pag. 28
CAPO XII	DISPOSIZIONI FINALI.	
Art. 12.1	Tolleranze costruttive.	pag. 31
Art. 12-3	Sanzioni.	pag. 32
<u>TITOLO II – NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI.</u>		
CAPO 13	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.	
Art. 13.1	Centri storici ed insediamenti isolati di valore storico.	pag. 32
Art. 13.2	Norme sulla presentazione dei progetti	pag. 32
Art. 13.3	Destinazioni d'uso ammesse.	pag. 33
Art. 13.4	Categorie d'intervento.	pag. 34
Art. 13.5	Modalità d'intervento.	pag. 34
Art. 13.6	Viabilità storica nelle zone storiche.	pag. 37
Art. 13.7	Elementi d'interesse testimoniale.	pag. 38
Art. 13,8	Viabilità storica	pag. 38
Art. 13.9	Esemplari arborei monumentali – Viali d'interesse storico-testimoniale	pag. 38
Art. 13.10	Viabilità panoramica	pag. 39
Art.13.11	Tutele archeologiche	pag. 39
CAPO 14	SISTEMA INS EDIATIVO RESIDENZIALE.	
Art. 14.1	Zone a prevalente destinazione residenziale – destinazioni d'uso ammesse.	pag. 40
Art. 14.2	Zone residenziali B – Norme generali.	pag. 40
Art. 14.3	Zone residenziali sature B1.	pag. 41
Art. 14.4	Zone residenziali di saturazione B2 e B3.	pag. 41
Art. 14.5	Zone di completamento in PUE B4.	pag. 42
Art. 14.6	Insediamenti agricoli esistenti all'interno del territorio urbanizzato B5.	pag. 43
Art.14.7	Zone di recupero urbano	pag. 43
Art. 14.8	Ambiti di trasformazione residenziale	pag. 43
CAPO 15	ZONE D A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.	
Art. 15.1	Destinazioni d'uso ammesse – Prescrizioni generali.	pag. 44
Art. 15.2	Zone artigianali ed industriali di completamento D1.	pag. 44
Art. 15.3	Zone industriali ed artigianali esistenti sature D2.	pag. 45
Art. 15.4	Zone artigianali ed industriali di completamento in PUE -D3.	pag. 45

Art. 15.5	Zone per attività produttive di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli D4.	pag. 45
Art. 15.6	Edifici produttivi esterni al territorio urbanizzato D5.	pag. 46
Art. 15.7	Ambiti di trasformazione produttiva	pag. 46
CAPO 16	TERRITORIO RURALE	
Art. 16.1	Obiettivi e norme generali, titolarità.	pag. 46
Art. 16.2	Articolazione degli ambiti del territorio rurale.	pag. 48
Art. 16.3	Ambiti di valore naturale ed ambientale.	pag. 48
Art. 16.4	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.	pag. 48
Art. 16.5	Ambiti a vocazione produttiva agricola.	pag. 50
Art. 16.6	Interventi per attività zootecniche.	pag. 52
Art. 16.7	Ambiti agricoli periurbani.	pag. 52
Art. 16.8	Nuclei agricolo-residenziali	pag. 53
Art. 16.9	Recupero di fabbricati ubicati esternamente al territorio urbanizzato. Patrimonio edilizio esistente non utilizzabile ai fini agricoli.	pag. 53
CAPO 17	AMBITI DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE.	
Art. 17.1	Aree coperte da vegetazione boschiva.	pag. 55
Art. 17.2	Ambiti di tutela ai corsi d'acqua.	pag. 55
Art. 17.3	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.	pag. 56
Art. 17.4	Zone calanchive.	pag. 57
Art. 17.5	Crinali sparti acque principali e minori .	pag. 57
Art. 17.6	Aree SIC.	pag. 57
Art. 17.7	Il sistema della collina .	pag. 57
CAPO 18	AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO.	
Art. 18.1	Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale.	pag. 58
Art. 18.2	Corsi d'acqua pubblici .	pag. 58
CAPO 19	DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE	
Art. 19.1	Ambiti di trasformazione residenziale e produttiva	pag. 58
Art. 19.2	Infrastrutture per l'insediamento degli insediamenti	pag. 58
Art. 19.3	Opere di urbanizzazione primaria	pag. 59
Art. 19.4	Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 59
Art. 19.5	Attrezzature d'interesse pubblico	pag. 60
Art. 19.6	Reti ed impianti tecnologici – Servizi urbano territoriali	pag. 61
Art. 19.7	Zone destinate alla viabilità	pag. 61
CAPO 20	SERVIZI PRIVATI.	
Art. 20.1	Servizi privati.	pag. 63
CAPO 21	ZONE A VINCOLO SPECIALE.	
Art. 21.1	Zone a verde privato.	pag. 63
Art. 21.2	Aree di dissesto e prescrizioni geologiche.	pag. 63
Art. 21.3	Zone di rispetto cimiteriale.	pag. 64
Art. 21.4	Zone di rispetto al depuratore.	pag. 64
Art. 21.5	Zone di rispetto agli elettrodotti.	pag. 64
Art. 21.6	Zone di rispetto a pozzi e sorgenti.	pag. 65
Art. 21.7	Zone per attività estrattive.	pag. 65
Art. 21.8	Zone residuali agricole nel territorio urbanizzato.	pag. 65
Art. 21.9	Aree caratterizzate da fenomeni di dissesto.	pag. 66
CAPO 22	DISPOSIZIONI FINALI.	
Art. 22.1	Parcheggi privati.	pag. 66
Art. 22.2	Impianti per la distribuzione del carburante.	pag. 67
Art. 22.3	Attività agrituristiche.	pag. 68
CAPO 23	LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO.	
Art. 23.1	Tipologie fondamentali.	pag. 69
Art. 23.2	Settori merceologici.	pag. 69
Art. 23.3	Superficie di vendita.	pag. 69
Art. 23.4	Centri commerciali.	pag. 70
Art. 23.5	Parcheggi pertinenziali.	pag. 71

Art. 23.6	Disposizioni generali relative all'uso del territorio.	pag. 71
Art. 23.7	Dimensionamento delle tipologie commerciali.	pag. 71
Art. 23.8	Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci.	pag. 72
Art. 23.9	Standard urbanistici.	pag. 73
Art. 23.10	Settori merceologici misti.	pag. 73
Art. 23.11	Requisiti di accessibilità.	pag. 73
Art. 23.12	Medie strutture di vendita.	pag. 74