Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO - L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29

NORME

CONTRODEDOTTO/MODIFICATO A SEGUITO CONTRODEDUZIONE
VERSIONE CON REVISIONI

APRILE 2016

Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

R U E

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

VARIANTE 2015

NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. 70 del 11/12/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .. del …….

CONTRODEDOTTO/MODIFICATO A SEGUITO CONTRODEDUZIONE
VERSIONE CON REVISIONI

Il Sindaco	L'Assessore all'Urbanistica	Il Segretario
Piero CECCHINI	Giovanna UBALDUCCI	Mara MINARDI

OIKOS Ricerche srl:	Comune di Cattolica:
Progettista responsabile: Roberto FARINA	Gilberto FACONDINI (dirigente Urbanistica)
Gruppo di lavoro: Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO, Francesco MANUNZA	Luca GAMUCCI (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

APRILE 2016

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

(approvato con delibera di CC n.65 del 30/07/2007)

Versione coordinata con le modifiche approvate con le seguenti delibere di Consiglio Comunale:

variante n.1 – delibera di CC n.73 del 31/07/2008(refusi testuali);

variante n.2 - delibera di CC n.34 del 08/04/2009 (revisione generale);

variante n.3 - delibera di CC n.38 del 23/06/2010 (art.105);

variante n.4 - delibera di CC n.67 del 20/12/2012 (valorizzazione chioschi);

variante n.5 - delibera di CC n.10 del 24/02/2014(servizi commerciali);

variante n.6 – Adozione con delibera di C.C. n. 70 dell' 11.12.2015

INDICE

ABBREVIAZIONI 1

SIGLE DEGLI USI 3

PREMESSA 6

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI 7
- Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio 7
- Art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni 7
- Art. 3. Validità ed efficacia 7
- Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia 8
- Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali 8
- Art. 6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie 9
- Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE 10
- Art. 8. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito 10
- Art. 9. Lettura delle simbologie grafiche 10

TITOLO 2. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 12

Capo 2.A. Sistema insediativo storico 12
- Art. 10. Generalità 12
- Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi 12
- Art. 12. Categorie di intervento negli ambiti AS, ES e ACs 14
- Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico 18
- Art. 14. Centri Storici (AS) 20
- Art. 15. Destinazioni d’uso negli ambiti AS 21
- Art. 16. Prescrizioni generali per gli ambiti: interventi ammessi, modalità di attuazione 24
- Art. 17. Ambiti ES - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale 27
- Art. 18. Complessi ed edifici ES: destinazioni d’uso 28

Capo 2.B. Territorio urbano e urbanizzabile 32
- Art. 19. Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi 32
- Art. 20 Livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione negli interventi di recupero e sostituzione edilizia in edifici totalmente o in prevalenza residenziali 40
- Art. 21. Sistema insediativo consolidato della città turistica: Destinazioni d'uso - Inter-

venti ammessi in generale 42

Art. 22 Livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione negli interventi di recupero di strutture alberghiere 45

Art. 23. Sistema insediativo della città turistica: articolazione e prescrizioni per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica 4847

Art. 24. Ambito fascia mare 50

Art. 25. Ambito fascia intermedia I 51

Art. 26. Ambiti urbani misti turistici e residen–iali T - R 5352

Art. 27. Ambiti urbani misti turistici e residenziali dell'area urbana centrale AUC 5453

Art. 28. - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC 5554

Art. 29.– Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1)- Ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA approvati in base alla normativa del PRG previgente e del PRG 1986 (AN.2 – AN.3): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (AN.1) e in presenza di piano attuativo vigente o prorogato (AN.2 – AN.3) 5655

Art. 30. P–li Funzionali - Interventi ammessi in ass'nza di POC 5857

Art. 31. Ambiti specializzati per attività produttive: definizione e articolazione 5857

Art. 32. Interventi ammessi negli ambiti APS e APC 5958

Art. 33. Destinazioni d'uso negli ambiti specializzati per attività produttive APS 6159

Art. 34. Accordo Territoriale relativo all'ambito specializzato per attività produttive di livello sovracomunale APS.i di Cattolica – San Giovanni in Marignano 6261

Art– 35. APS.i(p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto - Norme specifiche 6362

Art. 36. Destinazioni d'uso negli ambiti speializzati APC - ambiti per attività produttive di livello comunale 6462

2.C.1. Interventi ordinari (connessi e non all'attitvita' agricola) 6665

Art. 37. Usi previsti e consentiti 6665

Art. 38. Interventi di recupero edilizio, di ampliament' e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vini di tutela 6866

Art. 39. Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati 7170

Art. 40. Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive 7270

Art. 41. Impianti –er l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile 7271

Art. 42- Allevamenti speciali e custo di a'imali 7371

Art. 43. Opere per la tutelarogeologica 7371

Art. 44. Attrezzature turistiche, ricreative e sportive inbito rurale 7371

2.C.2. Teritorio Rurale - Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche 7372

Art. 45. Articolaziondefinizioni 7472

Art. 46. Usi connessi alle attività agricole 7573

Art. 47. Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitati'o connessi all'attività agricola (uso U32) 7674

Art. 48. Interventi per la realizzazione di fabbricati di serviz'o connessi all'attività agria (uso U33) 7775

Art. 49. Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche azienli (uso U34) 7776
Art. 50. Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agrico (uso U35) 7877
Art. 51. Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36) 7977
Art. 52. Interven'i connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38) 7977

2.C.3 Teritorio Rurale - Disciplina specifica degli ambiti del PSC 8078
Art. 53. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP 8078

TITOLO 3. SOSTENIBILITA' E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: risorse ambientali, dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale 8280

Capo 3.A. Dotazioni degli insediamenti 8280
Art. 54. Infrastrutture per l'urbanizzazione deglinsediamenti 8280
Art. 55. Aree per attrezzature e spazi collettivi 8381
Art. 56. Parcheggi: definizioni 8886
Art. 57. Parcheggi: requisiti tipologici 9087
Art. 58. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr) 9088
Art. 59. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi 9492
Art. 60. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione 9795
Art. 61. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali 9896

CAPO 3.B. Dotazioni ecologiche – Tutela Idrogeologica – Indagini geognostiche relative al rischio sismico 10097
Art. 62. Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli 10097
Art. 63.1 Tutela e qualificazione del verde pubblico e privato 10098
Art. 63.2 – Abbattimenti di alberature 10199
Art. 63.3 – Aree di pertinenza delle alberature 102100
Art. 63.4 – Danneggiamenti delle alberature 103101
Art. 63.5 Progettazione del verde per nuovi interventi edilizi 104102
Art. 63.6 - Verde nelle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico 106103
Art.64. Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico 107104
Art. 65. Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili 109106
Art. 66. Conservazione dei pozzi freatici esistenti 110108
Art. 67. Acque reflue 111109
Art. 68. Acque superficiali e sotterranee 111109
Art. 69. Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico 112110

CAPO 3 C – RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 114112
Art. 70.1 Risparmio dei consumi idrici 114112

Art. 70.2 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti 117~~114~~
Art. 70.3 Certificazione energetica degli edifici 117~~115~~
Art. 70.4 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici 118~~116~~
Capo 3.d. Infrastrutture per la mobilità 121~~119~~
Art. 71. Classificazione delle strade 121~~119~~
Art. 72. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane 122~~120~~
Art. 73. Strade private in territorio rurale 123~~121~~
Art. 74. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale 128~~126~~
Art. 75. Percorsi pedonali e piste ciclabili 129~~127~~
Art. 76. Impianti di distribuzione dei carburanti 131~~129~~
Capo 3.D. Reti, impianti tecnologici - Cimiteri 133~~131~~
Art. 77. Elettrodotti e relative fasce di rispetto 133~~131~~
Art. 78. Gasdotti 136~~132~~
Art. 79. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale 137~~133~~
Art. 80. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali 137~~133~~
Capo 3.E - Disposizioni per la tutela dell'inquinamento 138~~134~~
Art. 81. Classificazione acustica del territorio comunale 138~~134~~
Art. 82. Applicazione della L.R.n.19/2003 sull'inquinamento luminoso 138~~135~~
TITOLO 4. NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI 140~~136~~
Capo 4A. Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi 140~~136~~
Art. 83. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento 140~~136~~
Art. 84. Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac. 140~~136~~
Art. 85. Estensione degli interventi edilizi 141~~137~~
Art. 86. Distanze 141~~137~~
Art. 86.a. Distanza da un confine 141~~137~~
Art. 86.b. Distanze minime dai confini 142~~138~~
Art. 86.c. Distanza dal confine di proprietà (Dc) 142~~138~~
Art. 86.d. Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds) 143~~139~~
Art. 86.e. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De) 143~~139~~
Art. 86.f. Deroghe alle distanze 144~~140~~
Capo 4.B. Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati 145~~141~~
Art. 87.a. Ambito di applicazione 145~~141~~
Art. 87.b. Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale 146~~142~~
Art. 87.c. Strutture verticali 147~~143~~
Art. 82.d. Strutture portanti orizzontali 147~~143~~
Art. 87.e. Coperture 148~~144~~
Art. 87.f. Scale 148~~144~~
Art. 87.g. Aperture 149~~145~~
Art. 87.h. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature 149~~145~~

Art. 87.i. Infissi esterni 150146
Art. 87.l. Pavimentazioni 150146
Art. 87.m. Elementi decorativi 150146

CAPO 4.C. Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale 151147
Art. 88.a. Facciate degli edifici e tinteggiature 151147
Art. 88.b. Coperture 151147
Art. 88.c. Recinzioni 152148
Art. 88.d. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale 152148

CAPO 4.D. Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato 153149
Art. 89.a. Norma generale 153149
Art. 89.b. Allineamenti 153149
art. 89.c. Recinzioni 154150
Art. 89.d. Autorimesse 154150
Art. 89.e. Passi carrai e uscite dalle autorimesse 154150
Art. 89.f . Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico 155151
Art. 89.g. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. 155151
Art. 89.h. Apposizione di manufatti di pubblica utilità 155151
Art. 89.i Pergole, gazebi e tende 155151

TITOLO 5. DEFINIZIONI, CATEGORIE DI INTERVENTO, COMPETENZE, PROCEDURE ED ADEMPIMENTI E REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI 157153
Art. 90 Definizioni, categorie di intervento, competenze, procedure ed adempimenti 157153
Art. 91 Requisiti 157153
Art. 92 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 158154
Art. 93 Valutazione preventiva 158154
Art. 94 Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) 159155
Art. 95 I.U.C. - Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione 162158
Art. 96 P.R.A. - Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola: documenti e procedura di valutazione e di approvazione 163159
Art. 97 Riesame dei titoli edilizi 164160
Art. 98. Soggetti aventi titolo 165161

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale
SF = Superficie Fondiaria
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale
UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM = Superficie Minima di intervento
CU = Carico Urbanistico
P = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
Pr = Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc = Parcheggi pertinenziali di uso comune
U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE = Unità Edilizia
UI = Unità Immobiliare
SC = Superficie Complessiva
SU = Superficie utile
SAC = superficie accessoria
Sq = Superficie coperta
Q = Rapporto di copertura
SP = Superficie Permeabile
SO = Superficie Occupata
SV = Superficie di vendita
Sag. = Sagoma fuori terra
VSag. = Volume della Sagoma f.t.
Inv. = Involucro fuori terra
VInv. = Volume dell'involucro f.t.
h = Altezza utile netta media
HF = Altezza del fronte di un edificio
H = Altezza di un edificio
NP = Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA = Piano Urbanistico Attuativo
P.P. = Piano Particolareggiato
P.d.R. = Piano di Recupero
P.E.E.P. = Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P. = Piano di Insediamenti Produttivi
PRA = Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda agricola

Tipi di intervento (come definiti dall'Allegato all'art. 9 comma 1 L.R. n.15/2013)

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RS = Restauro Scientifico
RRC = Restauro e Risanamento conservativo
RT = Ripristino Tipologico
RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione (comprende anche AM = Ampliamento)
RU = Ristrutturazione Urbanistica
D = Demolizione
RAL = Recupero e risanamento delle aree libere

Tipi di intervento non edilizi

MM = Significativi movimenti di terra (Modificazione morfologica del suolo)

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
PSC = Piano Strutturale Comunale
POC = Piano Operativo comunale
U.T. = Ufficio Tecnico comunale
P.T.P.R.= Piano Territoriale Paesistico Regionale
PAI = Piano di Assetto Idrogeologico

SIGLE DEGLI USI

Categoria a) Residenziale

~~**1. FUNZIONE RESIDENZIALE**~~

U 1. *Residenza*

U 2. *Residenza collettiva*

Categoria b) – Turistico ricettiva

~~**5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**~~

U 40. *Attività ricettive alberghiere*

U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 42. *Campeggi e villaggi turistici*

Categoria c) Produttiva

~~**3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**~~

U 26. *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*

U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)

U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)

U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri

U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

U 27. *Attività manifatturiere industriali o artigianali*

U 28. *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*

U 29. *Attività estrattive*

U 30. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

U 31. *Attività per la logistica delle merci*

U.31.a Direzionalità logistica

U.31.b Attività di autotrasporto

U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Categoria d) Direzionale

~~**2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**~~

~~**2.a**~~**d.1 Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

U 3. *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*.

U 4. *Studi professionali e uffici in genere*

d.2~~**2.c**~~ **Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

U 12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

~~**2.**~~**d.3 Attività di servizio**

U 14. *Attività espositive, fieristiche e congressuali*
U 15. *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
U 16. *Attività culturali*, *attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 17. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 18. Altre a*ttività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17*
U 19. *Attività sanitarie e assistenziali*
U 20. *Attività di parcheggio*
U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*
U 22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U 23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
U 25. *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*

~~6~~d.4 FUNZIONI SPECIALI (o ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

Infrastrutturazione tecnologica.
U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*
U 44. *Impianti per l'ambiente*
U 45. *Impianti di trasmissione* (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità
U 46. *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
U 47. *Mobilità veicolare*
U 48. *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
U 49. *Parcheggi pubblici in sede propria*

Attrezzature e infrastrutture di servizio
U 50. *Attrezzature cimiteriali*
U 51. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
U 52. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*
U 53. *Opere per la tutela idrogeologica*

Categoria e) Commerciale

~~2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, Pubblici esercizi~~

U 5. *Esercizi commerciali di vicinato*
U 6. *Medie strutture di vendita al dettaglio*
U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
U 6.1n. *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
U 6.2n. *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
U 7. *Grandi strutture di vendita al dettaglio*
U 7.a *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 7.n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

U 8. *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U 9. *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*

U 10. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

U 11. *Pubblici esercizi*

Categoria f) Rurale

~~**4. FUNZIONI AGRICOLE**~~

U 32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 34. *Attività zootecniche aziendali*

U 35. *Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli*

U 36. *Coltivazioni in serre fisse*

U 37. *Attività agrituristiche*

U 38. *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

U 39. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

PREMESSA

La Normativa del RUE è costituita:

- dal presente fascicolo “Norme” che fa riferimento agli elaborati cartografici (tavole 1– 4);
- dall’Allegato 1, che contiene le definizioni degli oggetti edilizi e degli interventi urbanistici ed edilizi, i parametri edilizi e urbanistici;

Costituiscono atti collegati al RUE e agli altri strumenti di pianificazione (POC, Piani di settore), nel quadro del PSC, altri strumenti, quali:

- il Regolamento del Verde urbano pubblico e privato, approvato dal Consiglio comunale, che può essere modificato e integrato con la stessa procedura, su proposta degli uffici competenti;
- Linee-guida e criteri di progettazione, finalizzati al migliore perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e di qualificazione degli interventi perseguiti dal PSC, in particolare nei settori della sostenibilità energetica, della riduzione delle emissioni inquinanti, del miglioramento del benessere ambientale e della sicurezza, della promozione della bioedilizia, dell’uso ottimale delle risorse, della produzione locale di energia da fonti rinnovabili. Tali Linee-guida, approvate dal Consiglio comunale, costituiranno indirizzi per l’applicazione delle Norme, e potranno essere aggiornate in relazione alle esperienze sviluppate ed all’evoluzione del quadro normativo e tecnico-scientifico.

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000. L'oggetto di competenza ed i contenuti del Regolamento Urbanistico-Edilizio sono definiti dall'art. 29 della stessa Legge regionale.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

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

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

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

Art. 3. Validità ed efficacia

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
E' fatto salvo il valore di riferimento di massima delle indicazioni quantitative contenute nelle Norme e nelle schede normative del PSC, ai sensi dell'art. 28 c.3 della L.R.20/2000 e ss.mm. e ii.; pertanto le specifiche modalità di intervento (usi, parametri urbanistici ed edilizi,) sono puntualmente definite dal presente Regolamento e, per gli ambiti soggetti, dal Piano Operativo Comunale.

2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili,

ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

3. I titoli abilitativi rilasciati e le SCIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione della presente Variante al RUE, ovvero istruibili ed esaminabili in quanto complete degli elaborati tecnici e grafici previsti per legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

4. Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore. Le variazioni rispetto al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono disciplinate dall'art. 22 "Varianti in corso d'opera" della L.R. 15/2013 e dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

Il RUE è costituito:

- dal presente fascicolo: **RUE – Norme** (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli.

Titolo 1. Disposizioni generali;
Titolo 2. Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
Titolo 3. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale
Titolo 4. Norme per la qualità degli interventi edilizi
Titolo 5. Definizioni, Categorie di intervento, Competenze, Procedure ed Adempimenti e Requisiti tecnici degli edifici

- dal fascicolo:

  Allegato1: ***Definizioni***

- dalla **tavola 1** (3 fogli 1a-1b-1c in scala 1:2.000): Ambiti e trasformazioni territoriali
- dalla **tavola 2** (1 foglio in scala 1:1.000): Centro storico – Classificazione delle unità edilizie
- dalla **tavola 3** (1 foglio in scala 1:1.000): Classificazione delle unità edilizie negli Ambiti Urbani Consolidati di impianto storico
- dalla **tavola 4** (fascicolo formato A3 di 15 tavole in scala 1:2.000): Classificazione dei complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ambiti ES)

Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune; in particolare trovano applicazione in forma

integrativa alle presenti disposizioni gli ulteriori regolamenti comunali per gli specifici ambiti tematici.

2 Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art.20 della L.r. n.15/2013.

3 Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

4 I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

5 Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

6 Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;

- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;

- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'im-

pegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio del titolo abilitativo sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

3. Ai sensi dell'art. 4 comma 2 del DPR n.380/2001, come modificato dall'art. 17-quinquies della L. n.134/2012, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale (ad eccezione di quelli di proprietà delle amministrazioni pubbliche) con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente RUE.

Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

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

2 Gli edifici in contrasto per quantità sono normati nei rispettivi ambiti.

Art. 8. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1 In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 2, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2 Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e ai Titoli 2 e 3 del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al RUE e sulle norme del POC.

Art. 9. Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o

attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente art. 8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

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

TITOLO 2. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 2.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 10. Generalità

1 Il sistema insediativo storico è costituito da:

- Centri storici (ambiti AS)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale (ambiti ES).

Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.

2 Il sistema insediativo storico è inoltre costituito da ambiti urbani consolidati di impianto storico (ACs), residui di più ampie porzioni di tessuti edilizi storici ora non più esistenti, inseriti nel contesto consolidato della città contemporanea di cui al capo 2B.

3 La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi, sulla valutazione del loro stato di conservazione e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

4 Le informazioni relative alle sigle delle schede di indagine del Quadro Conoscitivo (allegati alla sezione C) e alla classificazione assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia del sistema insediativo storico sono riportate nelle seguenti tavole del RUE:

tav. 2 "Centro storico – Classificazione delle unità edilizie"; nella tav. 3 "Classificazione delle unità edilizie negli ambiti urbani consolidati di impianto storico" e nella tav. 4 "Classificazione dei complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale (ambiti ES)".

All'interno del centro storico AS sono classificate anche le strutture ipogee di origine storica che pur essendo pertinenze di edifici posti al livello del suolo, per la loro peculiarità storica, architettonica e tipologica sono classificate come unità edilizie autonome.

Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi

1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti AS, ES sono disciplinati individuando:

- i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
- i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.

2 Nei Centri Storici AS, e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato alla Sezione C del Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 1:2.000:

CLASSE 1 : Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.

CLASSE 2 : Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione

2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione

2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo, con evidenti trasformazioni

CLASSE 3 : Unità edilizie che rientrano nell'ambito del sistema insediativo storico, costituite da fabbricati trasformati, di interesse testimoniale

3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione

3.2 Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione

3.3 Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni

CLASSE 4: Tessuti edificati ed unità edilizie di costruzione recente (edificati dopo la Seconda Guerra Mondiale) privi di interesse storico.

4.1 Edifici e complessi edilizi di costruzione recente compatibili con la struttura dell'insediamento storico

4.2 Edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico

CLASSE 5: Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiarie (orti, giardini, aree pertinenziali) storicamente non edificate

5.1 Spazi pubblici

5.2 Unità fondiarie storicamente non edificate conservate

3 Le unità edilizie che in base alle caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e allo stato di conservazione sono state classificate con sigle 1 e 2.1sono individuati cartograficamente dal PSC e soggette a tutela, per garantirne la conservazione ed il recupero secondo finalità e usi compatibili con l'integrità dei propri caratteri peculiari.

Art. 12. Categorie di intervento negli ambiti AS, ES e ACs

1 **CLASSE 1**: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

Finalità degli interventi di recupero:

a) Conservazione degli elementi architettonici e restauro delle parti alterate, con:
   - restauro delle fronti e degli spazi interni
   - integrazione di parti demolite o crollate (con esclusione di interventi di ripristino tipologico di tipo mimetico)
   - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
   - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;

b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura.

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

d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro

***Categorie di intervento ammesse**:* MO, MS, RS, D (per le superfetazioni), RAL attraverso intervento edilizio diretto.

2 **CLASSE 2**: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.1** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione)

Finalità degli interventi di recupero:

a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
- restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto;
- restauro degli spazi interni, laddove presenti con caratteri originari e se considerati di interesse anche testimoniale;

b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

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

d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Categorie di intervento ammesse: MO, MS, RS, RRC, D, RAL (attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.2** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione)

  Finalità degli interventi di recupero:

  a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
  - restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto;
  - restauro degli spazi interni in cui sono consentite modifiche delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nelle parti di fabbricato in cui sia necessario intervenire con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali quali solai e collegamenti verticali; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto che conservi interesse architettonico anche di tipo testimoniale;

  b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;

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

  d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

  Categorie di intervento ammesse: MO, MS, RS, RRC, D (per le superfetazioni), RE, RAL attraverso intervento edilizio diretto.

  Ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. 15/2013 non è ammessa la RE con integrale demolizione e ricostruzione e/o con modifica della sagoma.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.3** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni)

  Finalità degli interventi di recupero:

  a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
  - Restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;
  - Recupero degli spazi interni che hanno mantenuto le caratteristiche originarie;

  b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio, per quelle parti che non hanno mantenuto le caratteristiche originarie;

  c) Ripristino tipologico nel caso di ristrutturazione edilizia delle parti non conservate. Il ripristino si riferisce alle forme, ai volumi e all'uso di materiali, ma non deve comportare un intervento mimetico.

d) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
e) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

Categorie di intervento ammesse: MO, MS, RS, RRC, RE, D, RAL (per le superfetazioni), RAL, attraverso intervento edilizio diretto. Ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. 15/2013 non è ammessa la RE con integrale demolizione e ricostruzione e/o con modifica della sagoma.

3 **CLASSE 3**: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.1** (Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione):

Finalità degli interventi di recupero:

a) Recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo la leggibilità dei prospetti originari;;
b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

Categorie di intervento ammesse: MO, MS, RS, RRC, RE, D, RAL (per le superfetazioni), REL, attraverso intervento edilizio diretto. Ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. 15/2013 non è ammessa la RE con integrale demolizione e ricostruzione, mentre sono ammesse a parità di Volume lievi modifiche della sagoma.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.2** (Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione):

Finalità degli interventi di recupero:

a) Recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo ove possibile la leggibilità dei prospetti originari. Ai sensi dell'allegato 1 punto f) "interventi di ristrutturazione edilizia" alla L.R. 31/2002 è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nei casi non siano possibili, per documentati motivi di carattere tecnico, gli interventi parziali di cui sopra.
b) Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;
c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

Categorie di intervento ammesse: MO, MS, RS, RRC. RE, D, RAL, attraverso intervento

edilizio diretto. L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume e lievi modifiche alla sagoma e al sedime, in applicazione dell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 (lett. f "interventi di ristrutturazione edilizia").

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.3** (Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni):

  Finalità degli interventi di recupero:

  a) Demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici non eccedente il 50% della superficie, restauro delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto. Ai sensi dell'allegato 1 punto f) "interventi di ristrutturazione edilizia" alla L.R. 31/2002 è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nei casi non siano possibili, per documentati motivi di carattere tecnico, gli interventi parziali di cui sopra.;
  b) Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
  c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
  d) Ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi; l'intervento non dovrà costituire architettura mimetica.

Categorie di intervento ammesse: MO, MS, RS, RRC, RE, RAL, attraverso intervento edilizio diretto. L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume e modifiche alla sagoma e al sedime, in applicazione dell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 (lett. f "interventi di ristrutturazione edilizia").

E' ammesso inoltre, per casi significativi adeguatamente documentati, la possibilità di ricostruzione filologica in base a dati conoscitivi certi (elaborati grafici, testi documentali descrittivi supportati da immagini fotografiche), assimilabile al "ripristino tipologico" di cui alla lett. e) dell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013.

4. **CLASSE 4**. Tessuti edificati ed unità edilizie di costruzione recente (edificati dopo la Seconda Guerra Mondiale) privi di interesse storico

- **UNITÀ CLASSIFICATE 4.1** (Edifici e complessi edilizi di costruzione recente compatibili con la struttura dell'insediamento storico):

  Finalità degli interventi di recupero:

  Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni inserite nel RUE o previste dal POC.

  Categorie di intervento ammesse: MO, MS, RS, RRC, RE, D, RAL attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica (art.7) attraverso piano attuativo definito in sede

di POC.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito si possono prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, con riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico. A parità di volume complessivo è ammesso l'incremento della SC rispetto a quella preesistente. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 4.2** (edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico)

Finalità degli interventi di recupero:

Ripristino delle aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

Categorie di intervento ammesse: MO, RE, D, RAL, attraverso intervento edilizio diretto; tutti gli interventi limitatamente a:

- costruzioni interrate;
- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)
- infrastrutture

attraverso intervento edilizio diretto.

5. **CLASSE 5**. Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiarie (orti, giardini, aree pertinenziali) storicamente non edificate

- **UNITÀ CLASSIFICATE 5.1 – 5.2** (Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate):

Finalità degli interventi di recupero*:*

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti diversi che vi si trovano.

Gli interventi devono essere corredati dall'analisi storico-critica dello stato di fatto comprensiva del rilievo degli elementi vegetazionali e dei manufatti minori (cordoli, muretti, ecc…), al fine di verificarne l'effettivo stato di conservazione.

Categorie di intervento ammesse: MO, MS, D, RAL, attraverso intervento edilizio diretto.

Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico

1 In termini generali, il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, ES, due modalità di intervento:

a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;

b. intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

2 Nel rispetto della classificazione del RUE gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (anche entro i perimetri di piani attuativi) sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

3 Nei centri storici non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra) e non possono essere resi edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4 Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di cui al comma 3 che precede nei casi individuati cartograficamente dal PSC, per motivi di interesse pubblico. In ogni caso la deroga al mantenimento delle volumetrie esistenti non può superare il 10% del volume dell'edificio o del complesso edilizio specificamente oggetto di intervento.

5 Nelle unità edilizie classificate 2.3, 3.3. 4.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere riutilizzati, mediante intervento diretto, attraverso parziali modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, a parità di volume totale; l'incremento di superficie complessiva non può comunque superare il 20% di quella preesistente.

Nelle unità immobiliari 2.3, 3.3, 4.2, il volume e la SC di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, staccati dall'edificio principale, possono essere riutilizzati soltanto attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC.

Nelle unità edilizie aventi il piano terra abitabile posto ad una quota inferiore al piano stradale di accesso e non ricadenti nelle categorie 1 e 2.1, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio della quantità strettamente necessaria ad eliminare tale dislivello, ove ciò non sia possibile con la variazione delle altezze interne interpiano, purché in ogni caso l'altezza dell'edificio esistente non risulti aumentata di oltre m. 1,00. Nelle "Unità Minime di Intervento" individuate ai sensi del PRG/82e già sottoposta per la maggior parte degli edifici in essa ricompresi all'adeguamento dell'altezza ammesso ai sensi delle disposizioni particolari di cui al medesimo PRG/82, è parimenti confermata la possibilità di innalzamento, per non più di m. 1,00, dell'altezza degli edifici non ancora sottoposti a tale intervento

6 Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (5.1, 5.2) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

7 *Interventi di recupero delle ville storiche con parco*

Per i complessi villa-parco, inseriti all'interno degli ambiti AS o classificati autonomamente come ES, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.
All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

8 Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)
Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.
Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

9. Il chiosco di origine storica localizzato sul Lungomare Rasi-Spinelli, di fronte a Villa Fulgida, è riconosciuto di interesse storico-testimoniale, e viene classificato dal RUE 2.1; gli interventi sul manufatto dovranno pertanto garantire, oltre al mantenimento di un uso compatibile con le sue caratteristiche architettoniche e la collocazione sul lungomare, la conservazione del bene attraverso le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, e del restauro e risanamento conservativo.

Art. 14. Centri Storici (AS)

1 Gli ambiti AS-Centri storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PSC e il RUE perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Sono perimetrali come "Centri storici" gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa del Catasto Pontificio (1810). Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC e nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000 del RUE.

3. Gli interventi nei Centri Storici devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

4. Negli ambiti AS in generale non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 dell'art. A7 della L.R. n.20/2000 ed a eccezione dei casi previsti dal c.3 dell'art. 30 del PSC e dal c.5 dell'art. 13 che precede. E' invece consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di

adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Per “volume edificato” si intende ai fini dell’applicazione delle presenti Norme il volume fuori terra, come definito dalla DAL n.279 del 04.02.2010.

5. Il rilascio o la presentazione della richiesta del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio in tali ambiti è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall’ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti potrà essere accertata tale situazione.

6. Negli ambiti AS soggetti a Piano di recupero approvato alla data di adozione del R.U.E. si attuano gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata vigente.

Art. 15. Destinazioni d’uso negli ambiti AS

1 La conservazione o la modifica delle destinazioni d’uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

2 Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all’interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di piano di recupero, è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d’uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di POC.

3 Il mutamento di destinazione d’uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti AS, a denuncia di inizio attività. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell’ambito degli usi ammessi dal RUE, l’edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell’edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

ll mutamento di destinazione d’uso degli immobili negli ambiti AS connesso a trasformazioni fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a permesso di costruire. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

4 Le destinazioni d’uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita sigla e colore nelle tavole del RUE.

Negli edifici contraddistinti da sigla di una delle quattro classi di attrezzature (lettere a – d), sono ammesse tutte le destinazioni d’uso comprese nello stesso raggruppamento.

5 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti AS sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle norme di tutela del PSC e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano.

FUNZIONE RESIDENZIALE:

U1 – Residenza

U2 – Residenza collettiva

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

2.a *Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali*

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali e uffici in genere

2.b *Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi*

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U11 - Pubblici esercizi

2.c *Attività economiche integrabili nel contesto urbano*

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

2.d *Attività di servizio*

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 - *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U25 istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:

U40 – Attività ricettive alberghiere

U41 – Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

FUNZIONI SPECIALI: tutti gli usi ad eccezione di:

Infrastrutturazione tecnologica

U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
U45 - Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità
U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
U47 - Mobilità veicolare
U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio
U50 - Attrezzature cimiteriali
U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
U52 - Attrezzature per la difesa nazionale
U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

6 I locali destinati a commercio al dettaglio (U5 – U6) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

7 Le aree in cui sono insediati gli esercizi commerciali al dettaglio, alimentari e non alimentari, esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE, se regolarmente autorizzati, sono considerate idonee all'uso in oggetto, per la specifica classe dimensionale insediata (vicinato – medio-piccola struttura).
Il trasferimento di un'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita può avvenire in altro ambito che sia valutato idoneo dal punto di vista urbanistico e commerciale. Gli ambiti urbani consolidati sono considerati idonei a condizione che al localizzazione prescelta disponga integralmente delle dotazioni di parcheggi pertinenziali
e di quelli pubblici.
Il trasferimento di una media struttura non genera automaticamente la possibilità di rilascio di un'altra autorizzazione nel sito di provenienza, in quanto la nuova autorizzazione deve essere decisa dall'Amministrazione in applicazione dei criteri di cui alla L.R.14/99.
L'ampliamento di esercizi commerciali di qualunque dimensione è consentito a condizione che l'area disponga dei diritti edificatori necessari, e che sia possibile reperire integralmente le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti in base alla legislazione vigente e al presente RUE.

8 E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti) e di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE.

9 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i

progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 16. Prescrizioni generali per gli ambiti: interventi ammessi, modalità di attuazione

1 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2. La SCIA. o il permesso di costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE

3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione

delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

4. In assenza di intervento di recupero, le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici incongrui, in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite o comunque trasformate, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE (art.13).

5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 56-59 delle presenti norme.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della SCIA o della richiesta di permesso di costruire, ovvero quello risultante da ~~intervento~~ regolar~~m~~e~~nte~~ titolo abilitativo ~~autorizzato o concessionato~~ in data successiva.

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

8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

10. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisca le categorie di intervento ammesse.

11 Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo abilitativo.

12 Nell'ambito perimetrato nella tav. 1b del RUE come Intervento Unitario Convenzionato, in prossimità di via D'Azeglio, entro il Centro Storico, al margine sud-est, è consentito per motivi di interesse pubblico, in applicazione della deroga ai criteri generali di cui all'art.A-7 della L.R.20/2000, un intervento edilizio da attuare attraverso POC, con cessione di un'area per parcheggio e spazio pedonale pubblico, e realizzazione di un intervento edilizio su una parte limitata dell'area, con definizione da parte del POC dei diritti edificatori in misura non superiore a 0,15 mq./mq. di SC calcolato sull'intera area e a 0,50 mq./mq. calcolato sulla SF oggetto di intervento.

ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE

13 Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m 2,40
- altezza minima non inferiore a m 2,00
- indice di illuminazione non inferiore a 1/16.

E' fatta salva l'applicazione dei requisiti cogenti di cui all'Allegato 2 del presente Regolamento.

14. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2, 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di S.C., nei termini previsti dalla L.R. n.11/'98. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, sono recuperabili ad uso residenziale i locali con altezza interna netta minima di 2,20 m.. e con il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa) almeno pari a m 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16. Le parti dei locali con altezze nette inferiori a 1,80 m. devono essere tamponate con tramezzature e rese non accessibili. In caso di cambio di destinazione da residenza ad altro uso, i locali dovranno essere conformi come in caso di interventi ex-novo.

15 Negli edifici compresi entro gli ambiti AS ed ES è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi, l'~~a~~utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

16 Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 17. Ambiti ES - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico sulla base delle analisi storiche effettuate sulla cartografia storica (serie catastale-1810-1930 circa e la foto RAF 1944), tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42 / 2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi; il PSC individua inoltre gli edifici di interesse culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

2. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:

- A – Alberghi e complessi turistico ricreativi
- C – Colonie
- R - Edifici e complessi rurali
- S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).
- V - Ville e parchi
- VT – Villini per la residenza turistica

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000.

3 Per gli edifici compresi entro i perimetri ES, ma di origine non storica (non classificati) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con e senza vincoli, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero ambito ES – possono essere autorizzati interventi che prevedano un incremento di volume fino al 20% del volume delle porzioni edilizie non storiche, esistente alla data di adozione del PSC.
L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

3.1 Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di origine storica ES, nei sub-ambiti compresi entro il perimetro ES definito dal PSC è possibile attuare, previa approvazione di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato (art. 95 delle presenti Norme), gli interventi previsti dal PSC e dal RUE per l'ambito di appartenenza (AC, AR, AN, "riq", ecc.). In particolare nel sub-ambito "riq" facente parte dell'ambito ES di via Andrea Costa dovranno essere valutate le eventuali criticità derivanti dagli interventi in relazione al contesto, al fine di verificare le eventuali ricadute sotto il profilo acustico.

4 Nel territorio rurale, nelle immediate adiacenze di un ambito ES, possono essere eseguite

opere funzionali all'assetto dell'ambito (parcheggi pertinenziali, sistemazioni), e può essere realizzata, a parità di volume, la ricostruzione di corpi edilizi non storici da demolire, collocati all'interno dell'ambito ES o all'esterno nelle adiacenze. Tali interventi possono essere autorizzati sulla base della presentazione di un progetto unitario finalizzato a migliorare l'assetto architettonico e paesaggistico del complesso storico.

Art. 18. Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso

1 Negli ambiti ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per i sub-ambiti AS, di cui all'art. 15 commi 1-5 che precede.

2 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle norme di tutela del PSC e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano.

FUNZIONE RESIDENZIALE: in tutti gli edifici tranne quelli specificamente individuati come non idonei al recupero a fini abitativi nelle tavole del RUE

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:
per tutti gli ES:

2.a *Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali*
U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
U4 - Studi professionali e uffici in genere

2.b *Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi*
U5 - Esercizi commerciali di vicinato
U11 - Pubblici esercizi

2.c *Attività economiche integrabili nel contesto urbano*
U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

2.d *Attività di servizio*
U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali
U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
U18 - *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.
U19 - Attività sanitarie e assistenziali
U20 - Attività di parcheggio
U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
U25 istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO
U 40. Attività ricettive alberghiere
U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

Per le ville e parchi sono esclusi gli usi:
U 13 – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
U 18 – Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17

3 Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti AS. Il riuso con incremento del carico urbanistico (anche attraverso cambio d'uso senza opere) è possibile a condizione che siano rispettate le norme del RUE riguardanti le dotazioni (in particolare la dotazione di parcheggi privati pertinenziali) e le altre prescrizioni relative al contributo di costruzione.

4 In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 2 sono ammessi il ripristino degli usi originari connessi alle funzioni agricole, e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.

5 I locali destinati ad esercizi commerciali di vicinato (uso U5) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

6 E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo gli edifici individuati nella tabella seguente, e di altri edifici con usi originari non abitativi (individuati nella cartografia del RUE) che non dispongono dei requisiti tipologici e ambientali richiesti dalla L.R.n.20/2000 per il recupero a fini abitativi. Sono fatti salvi i casi di uso residenziale leggittimamente in essere alla data di adozione del presente Regolamento.

7 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R.n.14/1999); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

N_SCHEDA	TOPONIMO	VIA	NOTE
004		20 Settembre	Ricostruzione integrale negli anni '50 con la presenza di un porticato successivamente trasformato in spazio abitativo. Accesso alla galleria sotterranea
005	Chiesa Parrocchiale "San Pio V"	20 Settembre / 24 Maggio	- Gallerie sotterranee di interesse, - chiesa edificata nella 2a metà dell'800, - campanile edificato negli anni '50, - epigrafe marmorea sulla facciata
007		C.Cattaneo	
008		C.Cattaneo	- vano interrato, - porticato pubblico, - edificio a torre
009		C.Cattaneo	- Vano interrato, - porticato pubblico
026			Accesso anche su Via Canapai
061		G.Pascoli	
062		G.Pascoli	
065		G.Pascoli	
074	Chiesa di S.Croce	G.Pascoli	Chiesetta del 16° sec. Annessa all'"Ospitale" adiacente. Restaurata negli anni '70 dopo decenni di abbandono (magazzino comunale); accesso anche da v. Lavatoio. Nel Catasto pontificio è definito "Oratorio pubblico sotto il titolo di S.Croce"
075		G.Pascoli	
081	Rocca Malatestiana	Pascoli/A.Saffi/G.Mazzini	
111	Villa Giovannini	G.Mazzini	Ambienti interni integri (decorazioni, pavimentazioni….)
126	Villa Ricci (Ex Casa Custode)		Edificio realizzato alcuni decenni successivamente alla villa di cui era la casa del custode
127		G.Mazzini	
138		G.Mazzini	Tinteggiatura probabilmente d'epoca
142		G.Mazzini	E' presente un ambiente sotterraneo (ad uso cantina di enoteca) di particolare interesse; Il minimalismo strutturale del balcone lo rende di dubbia contemporaneità dell'edificio; * probabile
160		G.D'Annunzio	Cornicione di particolare interesse (ligneo); Edificio integro anche nei dettagli (p.es. isolatori elettrici)
167	Mercato Coperto	C.Mancini /Piazza Mercato	
208		Libertà	
229		C.Mancini / Don Minzoni	
232	Municipio	C.Mancini / P.le Roosevelt	

302	Ponte "Romano"	G.Garibaldi	Ponte di origine 500-600 erroneamente chiamato "romano"
352	Villa Alessandrini		Raro esempio di villino di matrice ottocentesca sulla 1a linea del mare sopravissuto, unitamente al suo giardino e contesto vegetazionale
412		G.Garibaldi	Non è chiaro quale possa essere lo stato preesistente
510		Lungomare Rasi Spinelli	Verificare se il cornicione è di origine storica o è stato recentemente rifatto/modificato
514		G.Rossini / G.Bovio	
516		G.Rossini	
518		Lungomare Rasi Spinelli	La griglia frontale è la ricostruzione esatta di un elemento architettonico presente nell'edificio demolito e sostituito, realizzato dall'arch. Melchiorre Bega nel 1939, sul cui sedime è stato costruito l'attuale moderno
520		E.Curiel	Chiosco liberty originariamente sito nei giardini De Amicis, demolito recuperando alcuni elementi architettonici (sculture e mensole) e successivamente ricostruito nella attuale sede (anno 2000 circa).
521		F.Corridoni	
527			
540		G.Oberdan	
579		Ferrara	

CAPO 2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 19. Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con le sigle AC, AC.c, AC.m e AC.s - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati AC, individua i seguenti sub-ambiti:

AC.s - Ambiti urbani consolidati di impianto storico(cfr. comma 8.1)

AC – Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea(cfr. comma 8.2)

AC.c – Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrali dal PSC(cfr. comma 8.3)

AC.m – Ambiti consolidati di margine, esterni alle aree urbane centrali (cfr. comma 4)

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 *Residenza*
U 2 *Residenza collettiva*
U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
U 11 *Pubblici esercizi*
U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (per il nuovo insediamento, anche attraverso cambio d'uso, limitato ad attività laboratoriali non inquinanti, con il limite superiore di 300 mq. di SC)*
U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
U 16 *Attività culturali*, *attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 20 *Attività di parcheggio*
U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
U 40 *Attività ricettive alberghiere*
U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
U 47 *Mobilità veicolare*
U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

In sede attuativa:
- dovrà verificarsi la compatibilità tra gli usi di progetto e le destinazioni urbanistiche esistenti;
- particolare attenzione dovrà porsi alla eventuale collocazione di attività rientranti nella classificazione di cui al D.M. Sanità del 05/09/1994 “Elenco delle industrie insalubri di cui all’art.216 del Testo Unico delle leggi sanitarie.

4. Sono inoltre ammessi i seguenti ulteriori usi, nelle Unità Edilizie, nei casi seguenti:
- negli edifici ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme,
- nei lotti individuati nelle tavole del RUE con apposita sigla dell’uso ammesso,
- nell’ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*.
U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
- U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 6.2a**.** *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano* (previa verifica in sede di POC della compatibilità con gli altri usi presenti nell’ambito)
U 19 *Attività sanitarie e assistenziali*
U 25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
U 31.d *Magazzinaggio e deposito coperto*

Per gli usi U6 e U7 sono richiesti, oltre alle dotazioni di parcheggi pubblici, quella di parcheggi pertinenziali ed il rispetto delle altre condizioni definite dalla Del.C.R. n.1253/99 (Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa).

In sede attuativa:
- dovrà verificarsi la compatibilità tra gli usi di progetto e le destinazioni urbanistiche esistenti;
- in fase di progettazione attuativa si dovranno verificare le eventuali ricadute ambientali negative (acustiche, atmosferiche) sui ricettori esistenti e quindi considerare la necessità di predisporre le adeguate opere di mitigazione.

5. ***Norme generali e categorie di intervento relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente***

Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al presente articolo, in tutti i sub-ambiti consolidati (AC, AC.s, AC.m), ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l’adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica, ecc)
- l’adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all’atto dell’adozione del PSC e del RUE
- Cambio d’uso, con o senza opere: ammesso nell’ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal

RUE.

- Ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione) e Nuova costruzione (ampliamento), nei casi previsti dagli artt. 19-23 delle presenti Norme.

6. Nel rispetto degli indici edilizi massimi per ciascun intervento, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e le prescrizioni di cui ai Capi 2.A –Sistema insediativo storico(artt. 10-19), 2.B – Territorio urbano e urbanizzabile (art.20 comma 8: Tabella sub-ambiti AC.s –Classificazione edifici di interesse testimoniale), e 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione.

7. ***Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero***

7.1 E' richiesto il rispetto delle norme di cui al comma 5 precedente

7.2 Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta, ridotto al 25% per lotti di SF ≤ 500 mq.; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

7.3 Interventi di ampliamento: l'intervento deve produrre un miglioramento, ed in ogni caso non può comportare un aggravio della percentuale di superficie permeabile rispetto alla situazione preesistente; per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

7.4 Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

7.5 Negli ambiti urbani consolidati, anche esterni al sistema insediativo della città turistica, si applicano per l'adeguamento degli alberghi e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della presente variante le possibilità di adeguamento previste al comma 8 dell'art.21 delle presenti Norme.

7.6 Negli ambiti consolidati AC, escluso il sub-ambito AC.s, e nel sub-ambito "r"(residenziale) del Sistema insediativo della città turistica, negli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante (16/07/2013), in prevalenza residenziali, non soggetti a vincoli relativi alla tutela dei caratteri di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, (con l'esclusione degli edifici con copertura piana), sono consentiti interventi *una tantum* di incremento della SC, anche

superando la SC massima calcolata in applicazione dell'indice Uf, nel rispetto delle seguenti modalità e condizioni:

- modifica delle coperture con innalzamento non superiore a 50 cm. della quota massima della imposta, e della quota di estradosso dell'ultimo solaio, anche in deroga alle altezze massime previste dalle presenti Norme per l'ambito di appartenenza;
- modifica della geometria della copertura esistente nel rispetto della massima pendenza delle falde che non potrà superare il 40% e altezza massima di m. 2.70 all'intradosso;
- incremento della SC non superiore alla SC residenziale esistente dell'ultimo piano abitabile;
- collegamento diretto delle nuove superfici alle unità immobiliari sottostanti, ed esclusione della realizzazione di nuove unità immobiliari.

Entro tali misure, modalità e condizioni l'incremento delle altezze dei muri perimetrali non viene conteggiato ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

- In via generale dovrà essere verificato il rispetto di vincoli derivanti dalla eventuale presenza di linee elettriche a media e alta tensione.

7.7 Negli ambiti consolidati AC, e nel sub-ambito "r"(residenziale) del Sistema insediativo della città turistica, negli edifici iscritti al catasto alla data del 31.12.2013, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile, non soggetti a vincoli relativi alla tutela dei caratteri di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.11/1998 e s.m.i.

Il recupero abitativo, che può essere contestuale all'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile preesistente (con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione), può comportare anche la creazione di nuove unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/1998 e smi.

Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore ai limiti di altezza dell'ambito di appartenenza, modificazione delle altezze del colmo, delle linea di gronda e della geometria della copertura (con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati) entro i limiti definiti dal comma 7.6 che precede, ad esclusione dell'altezza massima di m.2,70 all'intradosso.

Per quanto riguarda la classificazione dell'intervento, gli oneri e le dotazioni si fa riferimento all'art. 3 della citata L.R. 11/1998 e smi; in particolare è ammessa la monetizzazione delle dotazioni pubbliche, nei termini definiti dall'art. 61 del presente RUE. Per quanto riguarda la dovuta realizzazione dei parcheggi pertinenziali, è sempre fatta salva, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancanza di spazi idonei, la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione dei parcheggi pubblici.

8. Parametri urbanistico-edilizi

8.1 Sub-ambiti AC.s (Tessuti urbani di prima formazione in base alla lettura dell'evoluzione storica del comune a partire dagli aggiornamenti del Catasto Pontificio fino alla Seconda Guerra

Mondiale, esterni al Centro storico AS, con ridotte alterazioni dell'impianto)
Per interventi di demolizione e ricostruzione: Uf = Ufe oppure Uf max = 0,50 mq./mq. (anche per nuova edificazione)
Per interventi di ristrutturazione e ampliamento residenziale, nei lotti edificati con Ufe ≤ 0,80 mq./mq. è inoltre ammesso un incremento una tantum per adeguamenti igienico-funzionali pari al valore minore tra il 10% della Sc esistente e la potenzialità edificatoria residua calcolata in base a tale indice massimo.
Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale (cfr. tav. 3 "Classificazione delle unità edilizie negli Ambiti Urbani Consolidati di impianto storico" – AC.s) sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi indicati nella Tabella seguente (Tabella sub-ambiti AC.s - Categorie di intervento e usi ammessi negli edifici classificati di interesse storico testimoniale (tav.3 del RUE).
Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti; in particolare, non sono consentiti in questi ambiti interventi urbanistico-edilizi che prevedano accorpamenti di più di due lotti, e dimensioni volumetriche del singolo edificio superiori al 50% di incremento della volumetria preesistente sul lotto.

Tabella sub-ambiti AC.s - Categorie di intervento e usi ammessi negli edifici cassificati di interesse storico testimoniale (tav.3 del RUE)

Definizione	Categorie d'intervento ammesse	Usi ammessi:
1. Edifici e complessi edilizi di particolare interesse storico architettonico con tipologia originaria: A – Alberghi, C – Colonie, R – Edifici rurali, S – Edifici e complessi con funzioni specialistiche (produttive, religiose, civili), VT Villini per la residenza turistica	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	U3-U4-U5-U11-U12-U13-U14-U16-U17-U18-U19-U20-U21-U22-U23-U24-U25-U40-U41
2.1 Edifici di interesse storico architettonico in buono stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	U1-U2-U3-U4-U5-U8-U11-U12-U13-U14-U15-U16-U17-U18-U19-U20-U21-U22-U23-U24-U25-U40-U41-U43-U45-U46-U47-U48-U49-U50-U51-U52-U53
2.2 Edifici di interesse storico architettonico in mediocre stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (art.14); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	

3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (art.14); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	
3.2 Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Ristrutturazione edilizia (art.15); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	

8.2 Sub-ambiti AC

Uf = Ufe oppure Uf = 0,50 mq. di SC per mq. di SF

Q ≤Qe oppure Q ≤ 50%

H ≤He oppure H ≤ 13,00 m.

I sub-ambiti AC sono considerati saturi.

Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

8.3 Sub-ambiti AC.c (Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati dal PSC); le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti valori degli indici massimi di utilizzazione fondiaria:

- Indice calcolato sull'intero ambito perimetrato dal PSC: Utmax = 0,20 mq./mq. di ST, con obbligo di cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale pari ad almeno il 50% della ST. Gli altri parametri Q ≤ 35% e H ≤ 13,00 m. calcolati sulle parti oggetto di interventi edilizi.

8.4 Sub-ambiti AC.m (Ambiti consolidati di margine, a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali)

Uf = 0,40 mq. di SC per mq. di SF

Q ≤ 30% c.s.

H ≤ 9,50 m.

8.5 Nel sub-ambito AC.m lungo via Ventena è perimetrato un lotto identificato con sigla AC.m(t) con prevalenti usi terziari, entro il quale si ammettono, per gli usi insediati, incrementi di SC in misura adeguata alle esigenze dell'Azienda, fino al limite di 0,50 mq. di SC per mq. di SF.

9. *Norme specifiche con applicazione in sede di POC*

9.1 La localizzazione dei diritti edificatori assegnati dal POC con obbligo di trasferimento rispetto alla proprietà a cui sono destinati può essere definita dal POC in sede di approvazione, oppure può essere stabilita in termini subordinati ad un futuro trasferimento, che deve avvenire attraverso richiesta di permesso di costruire convenzionato entro i 5 anni di vigenza del POC e comunque prima della stipula delle convenzioni relative ai trasferimenti già indicati nelle schede normative.

Negli ambiti urbani consolidati AC di cui ai commi precedenti, nel caso in cui vengano ospitati diritti edificatori assegnati dal POC, e ferme restando le specifiche prescrizioni dettate dal PSC e dal POC, gli indici massimi sono:

AC Uf max = 0,70 mq. di SC / mq. di SF

AC.c Uf max = 0,30 mq. di SC / mq. di SF

AC.m Uf max = 0,55 mq. di SC / mq. di SF

Il trasferimento dei diritti edificatori assegnati dal POC alle condizioni ivi definite è sottoscritto dalle proprietà interessate (anche durante la vigenza del POC) in sede di permesso di costruire convenzionato, in base al quale la proprietà ospitante si impegna a cedere le aree necessarie, e vengono definiti, previo accordo con la proprietà dei diritti ospitati, i diritti edificatori complessivamente assegnati (comprese le premialità riconosciute dal POC per la proprietà ospitante: vedi sotto), trascrivendo l'avvenuto trasferimento nel "**Registro comunale dei trasferimenti dei diritti edificatori**" (Allegato C alle Norme del POC). Tale "registro" è un atto amministrativo che fa parte integrante e sostanziale del POC, che dovrà essere aggiornato con determinazione del Responsabile del servizio una volta che si stipula la convenzione urbanistica che trasferisce i diritti edificatori.

9.2 Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo del 20%, alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)
- previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

10. L'ambito perimetrato dal RUE in via Macanno identificato con lett. (a) non è urbanisticamente considerato idoneo per l'insediamento di una struttura commerciale al dettaglio di medie dimensioni. In tale ambito si applicano le disposizioni del presente art.20.

11. Nel sub-ambito perimetrato dal RUE in via Cavour angolo via D'Azeglio identificato con lett. (b) le trasformazioni edilizio-urbanistiche sono soggette a intervento unitario convenzionato di cui all'art. 95 delle presenti Norme, e sono vincolate alla destinazione di attività di interesse sociale e religioso.

12. Il sub-ambito tra le vie Irma Bandiera e via J.Assan Maasio, angolo via Comandini, identificato con lett. (c) è perimetrato dal RUE come "sub-ambito soggetto a intervento unitario convenzionato". Ad esso è assegnata una capacità edificatoria di 0,15 mq./mq. di ST, a condizione che venga ceduto gratuitamente al Comune il 70% dell'area per dotazioni territoriali, e l'edificazione sia concentrata in una superficie fondiaria di 1.300 mq..
Il PSC stabilisce (art.71 c.4) che in sede di POC possano essere modificate tali previsioni, in rapporto ad accordi con l'Amministrazione comunale per l'utilizzo dell'area di proprietà pubblica, perimetrata dal RUE, tra via Comandini e via I.Bandiera.

13. Il sub-ambito tra le vie Comandini e Irma Bandiera, classificato dal PSC come ambito consolidato, è classificato dal RUE COLL-L.a, e perimetrato come "sub-ambito soggetto a intervento unitario convenzionato". In base a tale intervento unitario è assegnata la capacità edificatoria prevista dal RUE in Uf max = 0,60 mq./mq. (art.61 c.10), utilizzabile al 50% per dotazioni di cui alla classificazione COLL-L.a, e per il restante 50% per l'uso residenziale (Norme PSC, art.71 c.4).
In base allo stesso art.71 il PSC stabilisce che in sede di POC possono essere modificate tali previsioni, attraverso accordo con le proprietà del limitrofo sub-ambito tra le vie Irma Bandiera e via J.Assan Maasio, angolo via Comandini, soggetto a intervento unitario convenzionato, al fine di distribuire diversamente destinazioni d'uso e capacità edificatorie, a parità di carico insediativo totale, anche attraverso permuta di aree.

14. L'area in ambito AC in via Cavour, a nord-ovest del piazzale della stazione ferroviaria, adiacente all'ambito APC.t e individuata con lett. (d), è destinata a parcheggio privato e non dispone di potenzialità edificatoria in quanto pertinenziale dell'edificio vicino.

15. Le tavole del RUE identificano con asterisco e riportano le perimetrazioni di alcuni sub-ambiti definiti dal PRG previgente, soggetti a prescrizioni per la cessione di aree per dotazioni pubbliche. Entro tali perimetri (ex zone B4 e B5.4 del PRG) si applicano le disposizioni del PRG previgente.

17 L'area individuata dal RUE con perimetro di IUC in via Nazario Sauro, che rientra nel perimetro del Progetto di qualificazione dell'area della Stazione ferroviaria, è destinata a COLL-L.c, ma dispone della capacità edificatoria degli ambiti AC (Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea), che potrà essere utilizzata soltanto a condizione che sia attuato un Intervento Unitario Convenzionato che preveda la realizzazione e cessione gratuita

all'Amministrazione Comunale di un'attrezzatura collettiva in via N.Sauro, della dimensione di circa 50 mq., con relativa area di pertinenza di mq. 200 circa, da destinare a spazio per informazioni turistiche, o ad altra destinazione collettiva. L'area da cedere all'Amministrazione, comprensiva di posti auto pubblici, dovrà essere organizzata in modo tale da garantire un corretto utilizzo dello spazio pubblico, e dovrà essere definita in modo preciso in sede di approvazione del progetto di intervento unitario convenzionato.

L'indice di edificabilità da applicare all'intero mappale 5449 del fg.4 è di 0,50 mq. di SC residenziale / mq. di SF; l'edificazione privata sarà concentrata nella parte del lotto non ceduta all'Amministrazione comunale.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alla vicinanza tra usi diversi e attività esistenti/nuove, al fine di verificare eventuali ricadute sotto il profilo acustico.

18. L'area individuata dal RUE con perimetro di IUC e lettera "g" in via Maraldi, dispone, a seguito dell'accordo sottoscritto in sede di primo POC, di una capacità edificatoria con applicazione dell' indice Uf = 0,40 mq./mq. e destinazione residenziale.

Art. 20 Livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione negli interventi di recupero e sostituzione edilizia in edifici totalmente o in prevalenza residenziali

1. Oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, in tutti gli interventi di RRC e RE, in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali, deve essere realizzato il miglioramento antisismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica.

2. In tutti gli interventi di RE integrale (c.d. "pesante"), DR e AM (limitatamente alla porzione oggetto di ampliamento), in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali, devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità:

a) adeguamento antisismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica

b) per quanto riguarda le prestazioni energetiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. all. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito)

c) deve essere conseguita l'accessibilità a tutte le parti comuni e la visitabilità a tutte le unità immobiliari

d) in tutti gli spazi degli alloggi va garantito un adeguato grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista.

e) negli interventi di RE cd "pesante" e negli interventi di nuova edificazione va previsto uno spazio coperto nell'area cortiliva o al piano terra dell'edificio, destinato alla raccolta differenziata, accessibile dalla viabilità pubblica per la raccolta "porta a porta".

3. *Incentivi per la qualificazione degli interventi edilizi - RE, DR, NC e AM*

3.1 Gli incentivi di cui al presente articolo non sono applicabili agli edifici entro gli ambiti del Centro Storico AS (art.14) e possono essere attuati nel completo rispetto della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui agli artt. 17 e 18 del presente RUE.

3.2 Nel rispetto del comma 3.1 che precede, ~~A~~altri requisiti previsti dal RUE che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite nel presente articolo, in tutti gli interventi in cui è possibile un incremento di SC:

f) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente RRC e RE **adeguamento antisismico** (anziché solo miglioramento sismico)

g) Per quanto riguarda le **prestazioni energetiche**, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" , integralmente recepito)

h) Concezione e realizzazione degli edifici in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative o ricettive (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle **acque meteoriche** provenienti dalle coperture

i) Produzione di **energia termica** per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da **FER** tale da garantire la copertura del 75% della somma dei consumi complessivamente previsti

j) Riduzione del consumo di **acqua potabile** negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto

k) **Accessibilità verticale** (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra

l) Dotazione di un **posto auto aggiuntivo** per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del RUE

m) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune, per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio

n) Qualificazione degli **spazi esterni** di pertinenza e concorso alla sistemazione degli spazi pubblici contermini

o) Soluzioni di **edilizia bioclimatica** (impiego di materiali ecologici, ventilazione naturale estiva, soluzioni per il comfort termoigrometrico, ecc.).

p) Quota di **Superficie Permeabile** (o forme alternative di immissione delle acque meteoriche in profondità) pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria

3.32 Fatti salvi gli obblighi di cui ai commi 1, ~~e~~ 2 e 3, negli interventi edilizi, nel rispetto dei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla SC interessata dall'intervento, è ammesso un incremento della SC assegnata nella misura del:
- 5% della SC al conseguimento di almeno cinque dei requisiti di cui alle lettere da f) a p) che precedono, incrementabile fino al 10% in caso di integrale demolizione e ricostruzione
- 10% della SC al conseguimento di almeno dieci dei requisiti di cui alle lettere da f) a p) che precedono, incrementabile fino al 15% in caso di integrale demolizione e ricostruzione.

34.3 Gli incentivi di cui al presente articolo si sommano all'eventuale utilizzo delle ordinarie opportunità previste dalla normativa del RUE (ad es. premialità per interventi di ristrutturazione urbanistica con fusione di lotti e accorpamenti di edifici, ecc.), nella misura massima complessivamente non superiore al 25% della SC preesistente.

3.54 Sono applicabili, in base all'art. 7ter comma 3bis della L.R.n.20/2000, le deroghe agli art. 7, 8 e 9 del DM n.1444 del 1968, relative ad altezza degli edifici, densità e distanze, fino al limite massimo di 21 m per le altezze.

Art. 21. Sistema insediativo consolidato della città turistica: Destinazioni d'uso - Interventi ammessi in generale

1. Entro il sistema insediativo della città turistica individuato dal PSC nella tavola 1 il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione degli ambiti e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Negli ambiti del sistema insediativo della città turistica sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle norme di tutela del PSC e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano.

U 1 *Residenza*
U 2 *Residenza collettiva*
U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
U 11 *Pubblici esercizi*
U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
U 16 *Attività culturali*, *attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 20 *Attività di parcheggio*
U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
U 40 Attività ricettive alberghiere
U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
U 47 *Mobilità veicolare*
U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

3. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*.
U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
U 6.2a**.** *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 19 *Attività sanitarie e assistenziali*
U 25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
U 31.d *Magazzinaggio e deposito coperto*

4. ***Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente***

In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio' d'Uso (con e senza opere), Demolizione,

alle seguenti condizioni:

- per i cambi d'uso siano rispettate le prescrizioni del PSC e del RUE specificamente finalizzate alla tutela e al rafforzamento della struttura ricettiva turistica
- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e le prescrizioni di cui ai Capi 2.A (sistema insediativo storico) e 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione.

5. ***Norme generali***

Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 3, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)

- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

6. ***Trasformazione di strutture alberghiere in Residence-hotel***

Le strutture ricettive con specifica destinazione alberghiera, e gli altri fabbricati esistenti e ricompresi nel sistema insediativo consolidato della città turistica, possono essere trasformate ed utilizzate a Residence-hotel alle seguenti condizioni:

a. superficie utile massima per ogni alloggio (suite): mq.60 (salvo l'alloggio del gestore di massimo mq. 90);
b. Numero minimo degli alloggi (suite) per ogni Residence-hotel: n.8
c. Superficie utile per spazi collettivi (bureau, soggiorno, sala televisione, sala lettura, guardaroba, ecc.): minimo il 15% della superficie utile totale;
d. Dotazione minima di un posto auto di ml.5,00 x 2,50, direttamente ed autonomamente accessibile, per ogni alloggio. Qualora venga comprovata l'impossibilità di realizzare i posti auto, può essere autorizzata la monetizzazione ~~previo parere della C.E~~.
e. La formazione di vincolo con apposito atto registrato e trascritto, che attesti la proprietà unica di tutto l'immobile e al sua gestione unitaria.

7. ***Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero***

- Rispetto delle norme di cui al comma 5 precedente
- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 35% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

8 ***Ampliamento strutture alberghiere e pubblici esercizi ~~in attività~~***

Alle strutture alberghiere e ai pubblici esercizi in attività è concessa una possibilità di deroga ai

limiti dimensionali assegnando un diritto edificatorio una tantum finalizzato all'ampliamento della dotazione di servizi (escluse camere) al piano terra, piano primo, e piano di copertura, ~~struttura alberghiera o del pubblico esercizio ,~~ alle seguenti condizioni:

- i limiti planimetrici dell'intervento possono essere quelli del confine di proprietà, a condizione che sia garantito con atto sottoscritto il passaggio pubblico (marciapiede), oppure che sia istituita una servitù di uso pubblico, per una larghezza minima di 1,50 m.
- la dimensione massima dell'ampliamento non può superare i 150~~200~~ mq. di SU~~C~~ in valore assoluto, realizzabili su più livelli, oppure su un unico livello ampliato
- gli usi ammessi sono sia quelli principali (ad es. camere alberghiere, attività di pubblico esercizio, ecc.), che quelli accessori (spazi e servizi complementari)
- la dotazione di servizi può essere relativa ad attrezzature alberghiere (reception, hall, ristorante, sale giochi, ecc.), o a servizi igienici~~d altri spazi di soggiorno; negli esercizi alberghieri la dotazione complessiva di servizi deve essere pari ad almeno il 50% della SC aggiuntiva, mentre nei pubblici esercizi tale quota deve essere almeno pari al 25% dell'incremento di SC. La quota restante dell'incremento può essere destinata rispettivamente agli spazi ricettivi e accessori~~.
- l'intervento deve essere realizzato in base a criteri di forte integrazione architettonica con l'edificio di appartenenza e con il contesto urbano
- per le deroghe alle distanze dai confini di proprietà è richiesto il preventivo consenso delle proprietà confinanti
- l'edificazione oggetto di assegnazione del diritto edificatorio una tantum è assoggettata ad un vincolo ventennale di destinazione d'uso
- la superficie oggetto di ampliamento una tantum non viene conteggiata ai fini della eventuale trasformazione d'uso della struttura alberghiera o del pubblico esercizio in residenza
- gli interventi edilizi agli altri piani dell'edificio, non interessati dall'intervento di ampliamento, sono soggetti alle regole generali dell'ambito di appartenenza.
- ~~La dotazione di parcheggi pertinenziali Pc è richiesta almeno per la parte di incremento una tantum della SC; le dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico possono essere monetizzate.~~

~~L'incremento di SU e di Sa realizzato non è soggetto a versamento del contributo di sostenibilità.~~

In alternativa alle possibilità di intervento della presente norma possono essere applicati i criteri e gli incentivi di cui all'art. 22, alle condizioni ivi descritte.

Art. 22 Livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione negli interventi di recupero di strutture alberghiere

1. Oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, in tutti gli interventi di RRC e RE, in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi ricettivi, deve essere realizzato il miglioramento sismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica.

2. In tutti gli interventi di RE integrale (c.d. “pesante”), DR e AM (limitatamente alla porzione oggetto di ampliamento), in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi ricettivi, devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità:

a) adeguamento sismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica

b) per quanto riguarda le prestazioni energetiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. all. 9, DG 1366/2011 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, integralmente recepito)

c) deve essere conseguita l’accessibilità a tutte le parti comuni

d) in tutti gli spazi delle strutture va garantito un adeguato grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l’uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista

e) negli interventi di RE cd “pesante” e negli interventi di nuova edificazione va previsto uno spazio coperto nell’area cortiliva o al piano terra dell’edificio, destinato alla raccolta differenziata, accessibile dalla viabilità pubblica per la raccolta “porta a porta”.

3. Incentivi per la qualificazione degli interventi sulle strutture alberghiere - RE, DR, NC e AM

3.1 L’attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi è assoggettata ad un vincolo ventennale di destinazione d’uso. Gli incentivi di cui al presente articolo non sono applicabili agli edifici entro gli ambiti del Centro Storico AS (art.14) e devono essere attuati nel completo rispetto della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui agli artt. 17 e 18 del presente RUE.

3.2 Oltre ai requisiti obbligatori richiesti ai commi 1 e 2 del presente articolo, altri requisiti previsti dal RUE che consentono – in alternativa all’incremento una tantum della SC previsto all’art. 21 comma 8) - l’assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione), in tutti gli interventi in cui è possibile un incremento di SC (nel rispetto del comma 3.1 che precede), sono i seguenti:

f) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente RRC e RE **adeguamento sismico** (anziché solo miglioramento sismico)

g) Per quanto riguarda le **prestazioni energetiche**, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” , integralmente recepito)

h) Incremento della **dotazione di spazi comuni e di attrezzature** integrati all’edificio, di uso comune, fino ad almeno il 50% della SC totale dell’edificio

i) **Accessibilità a tutti gli spazi comuni** delle strutture ricettive e turistiche e al 50% delle camere

j) **Accessibilità verticale** (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra

k) Dotazione di un numero di **posti auto aggiuntivi** (interrati o comunque integrati nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del RUE (art. 64: 1 p.a. ogni 35 mq. di SC, di cui almeno il 60% di tipo ~~P~~ c - uso comune)

l) **Parcheggi pertinenziali** per disabili in misura superiore del 20% ai minimi di legge (1 p.a. ogni 40 o frazione, anziché 1 ogni 50)

m) Produzione di **energia termica** per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da **FER** tale da garantire la copertura del 75% della somma dei consumi complessivamente previsti

n) Concezione e realizzazione degli edifici in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative o ricettive (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle **acque meteoriche** provenienti dalle coperture

o) Riduzione del consumo di **acqua potabile** negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto

p) Qualificazione degli **spazi esterni** di pertinenza e concorso alla sistemazione degli spazi pubblici contermini

q) Soluzioni di **edilizia bioclimatica** (impiego di materiali ecologici, ventilazione naturale estiva, soluzioni per il comfort termoigrometrico, ecc.).

r) Quota di **Superficie Permeabile** (o forme alternative di immissione delle acque meteoriche in profondità) pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria

3.3 Fatti salvi gli obblighi di cui ai commi 1 e 2, negli interventi edilizi, nel rispetto dei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla SC interessata dall'intervento, è ammesso – in alternativa all'incremento una tantum di cui all'art. 21 c. 8 - un incremento della SC assegnata nella misura del:

- 10% della SC al conseguimento di almeno cinque dei requisiti di cui alle lettere da f) a r) che precedono, incrementabile fino al 15% in caso di integrale demolizione e ricostruzione
- 15% della SC al conseguimento di almeno dieci dei requisiti di cui alle lettere da f) a r) che precedono, incrementabile fino al 20% in caso di integrale demolizione e ricostruzione.

3.4 Gli incentivi edilizi di cui al presente articolo si sommano all'eventuale utilizzo delle ordinarie opportunità previste dalla normativa del RUE (ad es. art. 23 comma 3: premialità per interventi di ristrutturazione urbanistica con fusione di lotti e accorpamenti di edifici, ecc.), nella misura massima complessivamente non superiore al 30% della SC preesistente.

3.5 Sono applicabili, in base all'art. 7ter comma 3bis della L.R.n.20/2000, le deroghe agli art. 7, 8 e 9 del DM n.1444 del 1968, relative ad altezza degli edifici, densità e distanze, fino al limite

massimo di 28 m per le altezze.

Art. 23. Sistema insediativo della città turistica: articolazione e prescrizioni per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

Il PSC, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti ambiti:

1 Spiaggia e lungomare pedonale e misto

M - Ambito della fascia a mare

I – Ambito della fascia intermedia

TR – Ambiti urbani misti turistici e residenziali

AUC – Ambiti dell'area urbana centrale

2 All'interno di ciascun ambito il presente RUE individua nelle tavole 1 in scala 1:2.000 i seguenti sub-ambiti:

h sub-ambiti a prevalente destinazione turistica (alberghiera, commerciale, di pubblici esercizi)
r sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale
h-r sub-ambiti a prevalente destinazione alberghiera, destinabili a residenza
riq sub-ambiti funzionali ad interventi di riqualificazione e trasformazione.

Il cambio di destinazione da albergo (classificazione "h") a residenza (classificazione "r") o ad altri usi terziari è possibile nei diversi ambiti alle condizioni e secondo le modalità definite dal PSC e dal RUE, previo inserimento nel POC.

Gli incentivi di cui al presente articolo non sono applicabili agli edifici entro gli ambiti del Centro Storico AS (art.14) e a tutti gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui agli artt.17 e 18 del RUE.

2.1 Sub-ambiti classificati h-r trasformabili con intervento diretto

I sub-ambiti classificati h-r comprendono:

- gli esercizi alberghieri marginali, vale a dire gli alberghi di cui è stata autorizzata la trasformazione in residenza (bandi 2002 e 2006), che non hanno ancora effettuato la trasformazione all'epoca dell'adozione del RUE;
- altri alberghi definiti dal PRG '97 "marginali", la cui trasformazione non è ancora stata richiesta.
- esercizi alberghieri che all'epoca dell'adozione del POC hanno cessato la propria attività da almeno 10 anni ininterrottamente;
- altri esercizi alberghieri identificati dal RUE vigente con la sigla h-r.

In alternativa alle possibilità di intervento urbanistico-edilizio di recupero e riqualificazione con destinazioni ricettiva e per pubblici esercizi, di cui all'art. 22 del RUE e ai commi 3 e 4 di questo articolo, la trasformazione in residenza o in altri usi terziari è subordinata all'inserimento nel POC e al rispetto delle seguenti condizioni:

- possibilità di mantenimento della superficie fondiaria SF, del volume V e della SC esistenti;
- dotazione di parcheggi pubblici nella misura minima di 0,20 mq./mq. SC residenziale e 0,40

mq./mq. SC terziario (dotazioni monetizzabili).

3. ***Interventi di accorpamento e ristrutturazione di strutture alberghiere***

3.1 In tutti gli ambiti del Sistema insediativo della Città turistica, attraverso Intervento Unitario Convenzionato è possibile attuare un intervento di riqualificazione di strutture alberghiere esistenti su due lotti adiacenti, con applicazione delle categorie di intervento della Ristrutturazione Edilizia RE (anche con Demolizione e Ricostruzione DR) e dell'Ampliamento AM. Gli usi ammessi sono U40 e usi complementari all'attività alberghiera.

3.2 L'intervento di accorpamento consiste nella fusione di due o più edifici preesistenti in un unico organismo edilizio (sono quindi da escludere soluzioni di collegamento tra edifici). L'intervento deve prevedere, attraverso la ristrutturazione, una progettazione integrata sull'intero complesso edilizio, con la demolizione integrale di almeno una delle strutture preesistenti destinate ad una autonoma struttura alberghiera, e di una SC pari almeno al 30% della somma delle SC preesistenti; l'intervento potrà realizzare, anche in deroga agli indici di zona, una SC complessivamente superiore del 15% rispetto alla somma di quelle preesistenti, elevabile al 20% in caso di intervento di integrale demolizione e ricostruzione di tutte le strutture preesistenti. L'intervento unitario è soggetto a convenzionamento con l'Amministrazione, con approvazione da parte del Consiglio comunale.

3.3 Gli incentivi edilizi e urbanistici di cui al presente articolo si sommano all'utilizzo delle premialità di cui all'art. 22, nella misura massima complessivamente non superiore al 30% della SC preesistente.

E' in ogni caso escluso che l'intervento di ricostruzione della SC demolita in aderenza alla struttura conservata comporti l'attribuzione degli incrementi di SC di cui al comma 3.2. Condizioni per l'ottenimento di tale incremento sono:

- un progetto complessivo di qualificazione degli spazi di uso pubblico interni all'ambito di intervento, l'incremento/adeguamento delle dotazioni infrastrutturali (viabilità, verde pubblico, reti tecnologiche), ed un concorso ad interventi di qualificazione degli spazi pubblici adiacenti;

- l'intervento di ristrutturazione edilizia anche nell'immobile preesistente eventualmente conservato nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 22 comma 2, lettere da a) a e) e di almeno cinque requisiti di cui all'art. 22 comma 3.2 lett. da f) a q), per l'assegnazione degli incentivi edilizi per la qualificazione;

- l'incremento della superficie permeabile pari almeno al 20% rispetto alla situazione preesistente, e la riduzione della superficie coperta pari almeno al 15%;

- l'integrale dotazione di parcheggi pertinenziali e la dotazione (monetizzabile) delle dotazioni di spazi pubblici richiesta ai sensi del presente RUE

3.4 Sono applicabili, in base all'art. 7ter comma 3bis della L.R.n.20/2000, le deroghe agli art. 7, 8 e 9 del DM n.1444 del 1968, relative ad altezza degli edifici, densità e distanze, fino al limite massimo di 28 m per le altezze.

4. Interventi nei sub-ambiti classificati "riq"

4.1 Ai sub-ambiti classificati "riq" è assegnata una capacità edificatoria-base corrispondente a quella esistente all'atto dell'adozione del presente RUE., senza possibilità di cambio d'uso.

In sede di POC possono essere assegnati a questi sub-ambiti diritti edificatori e destinazioni d'uso finalizzati all'attuazione degli interventi di cui ai successivi articoli 23-26 e nell'ambito dei progetti di cui agli articoli 58-60 del PSC. Salvo il caso di una ridistribuzione di volumetria edilizia per effetto di interventi di ristrutturazione urbanistica, i diritti edificatori massimi assegnabili a questi lotti sono pari a quelli esistenti (Uf = Ufe) oppure a Uf = 0,50 mq./mq. di SF.

~~Tenuto conto del valore di riferimento di massima delle indicazioni contenute nella scheda normativa del PSC, ai sensi dell'art. 28 c.3 della L.R.20/2000 e ss.mm. e ii., il POC può definire specifiche modalità di intervento, anche in eccedenza rispetto all'indice sopra citato, in caso di demolizione e realizzazione di una nuova struttura alberghiera.~~

In alternativa agli interventi da attuare attraverso il POC~~di cui al comma 4.1~~, nei sub-ambiti "riq" sono possibili in assenza di POC:

- ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. n.15/2013 i cambi d'uso che non prevedano l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate (vedi Elenco degli Usi alle pagg. 3-5 delle presenti Norme):

a) residenziale

b) turistico ricettiva

c) produttiva

d) direzionale

e) commerciale (senza possibilità di cambio d'uso tra gli usi U5, U6, U7, U9, U10)

f) rurale.

- gli interventi di cui all'art. 21 c.8, con incremento della ~~SC~~ SU destinata ad alberghi o pubblici esercizi, alle condizioni ivi definite.

5. La disciplina degli interventi edilizi contenuta nel presente RUE è definita nel rispetto delle norme del PSC che fissano gli obiettivi ed i criteri generali di intervento nel quadro dell'assetto strutturale degli ambiti. In base a tali obiettivi e criteri del PSC, il POC definisce i sub-ambiti di attuazione di progetti urbani di nuovo disegno dell'assetto morfologico e funzionale, applicando le regole per i cambi d'uso ed il rinnovo edilizio stabilite dal PSC; queste ultime regole trovano specificazione operativa nei seguenti articoli del RUE.

Art. 24. Ambito fascia mare

1 Il RUE definisce sub-ambiti a prevalente destinazione turistica (alberghiera, commerciale, di pubblici esercizi), identificati con lettera "h" e sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale, identificati con lettera "r".

2 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dall'art.21 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

3 L'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi:

- trasferimento programmato: gli usi ammessi sono quelli complementari alle attività turistico-ricettive (pubblici esercizi, commercio al dettaglio, spettacolo, parcheggio), con Uf max = 0,50 mq./mq., senza trasformazione residenziale.

4 Dimensione minima alloggi

Nell'ambito della fascia a mare M non è consentito, attraverso qualunque modalità (cambio d'uso, nuova edificazione o intervento di recupero edilizio), realizzare alloggi con SU inferiore a 38 mq.

5 Dotazioni territoriali

Oltre alle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali (PR nella misura minima di 1 posto auto ogni camera e comunque non meno di 1 posto auto ogni 40 mq. di SC) è richiesta per l'uso U40 una dotazione di parcheggi pubblici pari a 40 mq. per 100 mq. di SC, da garantire anche all'esterno dell'ambito di intervento, mediante specifico atto di asservimento dell'uso esclusivo del parcheggio (a raso o in struttura) alle unità edilizie che ospitano la funzione alberghiera.
L'amministrazione comunale può decidere la monetizzazione delle dotazioni sia di parcheggi pubblici, sia di verde pubblico.

6. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.
Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.
Uf = Ufe oppure Uf = 0,50 mq. di SC per mq. di SF
Q ≤Qe oppure Q ≤ 50%
H ≤He oppure H ≤ 13,00 m., elevabile fino ad un massimo di m. 16,00 nel caso in cui sia dimostrato che la conformazione planimetrica del lotto e l'applicazione delle altre disposizioni normative consentano solo lo sviluppo dell'edificio in altezza. Tale incremento è subordinato ad un esame preventivo, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli esiti dell'intervento proposto in rapporto alle caratteristiche del contesto urbano specifico.

Art. 25. Ambito fascia intermedia I

1 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dagli artt.20, 21,22 e 23 c.3 e 4 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano con cambio di destinazioni d'uso sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

2 Nei lotti classificati "h" l'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi, da valutare in sede di POC o di sua variante:

- superficie del lotto di pertinenza < 1.000 mq.

- numero camere dell'esercizio ~~<~~30.

3 Dimensione minima alloggi

Nell'ambito della fascia intermedia I non è consentito, attraverso qualunque modalità (cambio d'uso, nuova edificazione o intervento di recupero edilizio), realizzare alloggi con SU inferiore a 38 mq.

4 L'intervento di dismissione di una struttura alberghiera è soggetto ad atto unilaterale d'obbligo attraverso il quale la proprietà si impegna al rispetto degli obblighi e delle condizioni definiti nel POC. Tale atto costituisce parte integrante del POC e deve soddisfare le seguenti condizioni minime:

- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una porzione del lotto di dimensioni non inferiori al 15% della superficie fondiaria, da destinare a funzioni pubbliche (parcheggio, spazi pedonali, ecc.), eventualmente monetizzabile;
- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito, attraverso la corresponsione di un contributo economico di sostenibilità calcolato in base ai parametri definiti dal POC;
- una dotazione di parcheggio pubblico almeno pari a 0,30 mq./mq. di SC per la funzione residenziale e a 0,40 mq./mq. di SC per le funzioni terziarie (dotazioni entrambe eventualmente monetizzabili)
- riduzione dell'impatto volumetrico non inferiore al 15% del Volume lordo (monetizzabile in caso di impossibilità alle condizioni definite dal POC)
- riduzione del 15% della SC esistente (monetizzabile alle condizioni definite dal POC).

Le riduzioni di V e SC non sono dovute se l'intervento è di integrale demolizione e ricostruzione.

~~5 Interventi di trasformazione urbanistica (oltre a quelli previsti attraverso Intervento Unitario Convenzionato dal comma 3 dell'art.22), da attuare previo inserimento nel POC:~~

- ~~Possibilità di trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con SCmax = 1,20 SC esistente e contestuale cessione di una parte dell'area al Comune (o di dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC); sulla parte restante del lotto possibilità di insediamento di usi urbani misti, non residenziali~~
- ~~Possibilità di trasferimento nei lotti di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale, anche con incremento della SC e del numero di posti letto.~~

~~6~~5. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.

Uf = Ufe oppure Uf = 0,50 mq. di SC per mq. di SF

Q ≤Qe oppure Q ≤ 50%

H ≤He oppure H ≤ 13,00 m., elevabile fino ad un massimo di m. 16,00 nel caso in cui sia dimostrato che la conformazione planimetrica del lotto e l'applicazione delle altre disposizioni normative consentano solo lo sviluppo dell'edificio in altezza. Tale incremento è subordinato ad un esame preventivo, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli

esiti dell'intervento proposto in rapporto alle caratteristiche del contesto urbano specifico.

Art. 26. Ambiti urbani misti turistici e residenziali T - R

1 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dagli artt.20, 21, 22 e 23 c. 3 e 4 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano con cambio di destinazioni d'uso sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

2 Nei lotti classificati "h" l'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi, da valutare in sede di POC o di sua variante:
- superficie del lotto di pertinenza < 1.200 mq.
- numero camere dell'esercizio < 40.

3 L'intervento di dismissione di una struttura alberghiera è soggetto ad atto unilaterale d'obbligo attraverso il quale la proprietà si impegna al rispetto degli obblighi e delle condizioni definiti nel POC. Tale atto costituisce parte integrante del POC e deve soddisfare le seguenti condizioni minime:
- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una porzione del lotto di dimensioni non inferiori al 15% della superficie fondiaria, da destinare a funzioni pubbliche (parcheggio, spazi pedonali, ecc.), eventualmente monetizzabile;
- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito, attraverso la corresponsione di un contributo economico di sostenibilità calcolato in base ai parametri definiti dal POC;
  - una dotazione di parcheggio pubblico almeno pari a 0,30 mq./mq. di SC per la funzione residenziale e a 0,40 mq./mq. di SC per le funzioni terziarie (dotazioni entrambe eventualmente monetizzabili); riduzione dell'impatto volumetrico non inferiore al 15% del Volume lordo (monetizzabile in caso di impossibilità alle condizioni definite dal POC)
  - riduzione del 15% della SC esistente (monetizzabile alle condizioni definite dal POC).

Le riduzioni di V e SC non sono dovute se l'intervento è di integrale demolizione e ricostruzione.

45 Interventi di trasformazione urbanistica (oltre a quelli previsti attraverso Intervento Unitario Convenzionato dal comma 3 dell'art.22):
- Possibilità di trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con SCmax = 1,20 SC esistente e contestuale cessione di una parte dell'area al Comune (o di dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC); sulla parte restante del lotto possibilità di insediamento di usi urbani misti
- Possibilità di trasferimento nei lotti di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale, anche con incremento della SC e del numero di posti letto.

5. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.

Uf = Ufe oppure Uf = 0,50 mq. di SC per mq. di SF
Q ≤Qe oppure Q ≤ 50%
H ≤He oppure H ≤ 13,00 m., elevabile fino ad un massimo di m. 16,00 nel caso in cui sia dimostrato che la conformazione planimetrica del lotto e l'applicazione delle altre disposizioni normative consentano solo lo sviluppo dell'edificio in altezza.
Tale incremento è subordinato ad un esame preventivo, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli esiti dell'intervento proposto in rapporto alle caratteristiche del contesto urbano specifico.

Art. 27. Ambiti urbani misti turistici e residenziali dell'area urbana centrale AUC

1 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dagli artt.20bis, 21 e 22 c. 3 e 4 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano con cambio di destinazioni d'uso sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

2 L'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi, da valutare in sede di POC o di sua variante:
- superficie del lotto di pertinenza < 1.200 mq.
- numero camere dell'esercizio < 50.

3 L'intervento di dismissione di una struttura alberghiera è soggetto ad atto unilaterale d'obbligo attraverso il quale la proprietà si impegna al rispetto degli obblighi e delle condizioni definiti nel POC. Tale atto costituisce parte integrante del POC e deve soddisfare le seguenti condizioni minime:
- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una porzione del lotto di dimensioni non inferiori al 15% della superficie fondiaria, da destinare a funzioni pubbliche (parcheggio, spazi pedonali, ecc.), eventualmente monetizzabile;
- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito, attraverso la corresponsione di un contributo economico di sostenibilità calcolato in base ai parametri definiti dal POC;
- una dotazione di parcheggio pubblico almeno pari a 0,30 mq./mq. di SC per la funzione residenziale e a 0,40 mq./mq. di SC per le funzioni terziarie (dotazioni entrambe eventualmente monetizzabili);
- riduzione dell'impatto volumetrico non inferiore al 15% del Volume lordo (monetizzabile in caso di impossibilità alle condizioni definite dal POC)
- riduzione del 15% della SC esistente (monetizzabile alle condizioni definite dal POC).

Le riduzioni di V e SC non sono dovute se l'intervento è di integrale demolizione e ricostruzione.

~~5 Interventi di trasformazione urbanistica (oltre a quelli previsti attraverso Intervento Unitario Convenzionato dal comma 3 dell'art.22), da attuare previo inserimento nel POC:~~
~~Possibilità di trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con SCmax = 1,20 SC esistente e~~

~~contestuale cessione di una parte dell'area al Comune (o di dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC); sulla parte restante del lotto possibilità di insediamento di usi urbani misti, non residenziali~~

- ~~Possibilità di trasferimento nei lotti di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale, anche con incremento della SC e del numero di posti letto.~~

~~5~~6. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.

Uf = Ufe oppure Uf = 0,50 mq. di SC per mq. di SF

Q ≤Qe oppure Q ≤ 50%

H ≤He oppure H ≤ 13,00 m.

Art. 28. - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto unitario, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), Demolizione. Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti volumetrici ~~né cambi d'uso~~ rispetto ai volumi edilizi esistenti legittimati all'epoca di adozione della Variante 2015 al RUE.~~agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC~~. Sono ammessi con intervento diretto incrementi di SC a parità di volume e di superficie coperta; sono altresì ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei termini previsti dalla L.R. n.11/1998 e ss.mm. e ii. e richiamati all'art. 19 comma 7.7 del presente RUE.

Ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. n.15/2013 sono inoltre ammessi tutti gli usi che non prevedano l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate (vedi Elenco degli Usi alle pagg. 3-5 delle presenti Norme):

a) residenziale

b) turistico ricettiva

c) produttiva

d) direzionale

e) commerciale (senza possibilità di cambio d'uso tra gli usi U5, U6, U7, U9, U10)

f) rurale.

2.1 Nell'ambito AR.11, entro il sub-ambito identificato nella tavola del RUE con lett. a sono possibili, in applicazione dei criteri di cui al comma 2 precedente, interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, a parità di volume, per realizzare un'autorimessa su due livelli a

servizio del limitrofo esercizio alberghiero. In sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo dovranno essere adeguatamente valutate le criticità derivanti dalle opere suddette, e messe in atto le eventuali misure di mitigazione.

~~2.2 Nell'ambito del "Progetto Tavollo", entro il sub-ambito perimetrato come Intervento Unitario Convenzionato IUC identificato nella tavola del RUE con lett. e sono possibili, in applicazione dei criteri di cui al comma 2 precedente, interventi di sistemazione dell'area per rimessaggio e ricovero di natanti, nel rispetto delle norme del PSC (scheda "Parco fluviale del Tavollo") e del RUE, attraverso un Intervento Unitario Convenzionato. Nell'ambito di tale intervento potrà essere realizzata – fatto salvo il rispetto delle disposizioni dei piani sovraordinati - una struttura temporanea per il ricovero al coperto, con una dimensione massima non superiore a 800 mq., come quota parte di diritti edificatori assegnabili in base al PSC. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, del collegamento stradale tra le vie Galilei e Vivaldi (incrocio con via Foscolo), indicato nella cartografia di RUE.~~

~~2.3 Nell'ambito del "Progetto Tavollo", entro il sub-ambito da riqualificare identificato nella tavola del RUE con lett. f sono possibili, in applicazione dei criteri di cui al comma 2 precedente, interventi di sistemazione dell'area come pertinenza privata del fabbricato adiacente, priva di capacità edificatoria, per realizzare uno spazio di parcheggio a raso e verde privato.~~

3 Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

Art. 29.– Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1)- Ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA approvati in base alla normativa del PRG previgente e del PRG 1986 (AN.2 – AN.3): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (AN.1) e in presenza di piano attuativo vigente o prorogato (AN.2 – AN.3)

1 Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2 Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN.1 in cui non siano previsti interventi nel POC, sono am-

messi per intervento diretto interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione.

3 Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. D.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione).

5 In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli abitabili di progetto.

6 Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, a parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.Uf = 0,50 mq. di SC per mq. di SF

Q ≤ 35%

H ≤ 9,50 m.

7 Negli ambiti AN.2 e AN.3 si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA vigente e alle convenzioni in essere sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.

8 Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PRG previgente.

9 Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.

10 I PUA da completare con convenzione scaduta e con obblighi urbanistici assolti (anche se non individuati nelle tavole del RUE) sono prorogati una tantum per un periodo di 24 mesi a partire dalla data di approvazione del PSC, mantenendo tutti i contenuti normativi e convenzionali. Trascorso tale periodo subentrano per l'area le norme degli ambiti (AC, APS, APC) di appartenenza, come previsto dal RUE.

Art. 30. Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC

1 L'attuazione degli interventi nei poli funzionali è disciplinata dagli artt. 60 e 61 del PSC.

2 Il Comune di Cattolica stipulerà con la Provincia di Rimini un Accordo Territoriale che definisce le linee generali dei contenuti del POLO FUNZIONALE del PARCO NAVI, nel rispetto del quadro generale di riferimento territoriale introdotto dal PSC di Cattolica e dello stato attuale della pianificazione sovracomunale, per la definizione puntuale degli elementi di cui all'Art.A15 comma 6 della L.R.20/2000.

3 In assenza dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Rimini e Comune di Cattolica, che dovrà disciplinare, ai sensi dell'art. A-15 della L.R.n.20/2000 l'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali del Polo Funzionale, sono ammessi nelle parti insediate interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti (attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e interventi di sistemazione degli spazi esterni, senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APS – APC)

Art. 31. Ambiti specializzati per attività produttive: definizione e articolazione

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue i seguenti ambiti urbanistici:

Ambiti produttivi consolidati:

APS.i(e) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti

APC.i(e) – APC.c(e) - APC.t Ambiti produttivi comunali esistenti (con prevalenti attività industriali, commerciali, terziarie)

AP Ambito del Porto e delle attività cantieristiche connesse (art. 58 PSC)

Ambiti produttivi di nuovo insediamento:

APS.i(p) Ambiti produttivi sovracomunali di progetto

APC.i(p) – APC.c(p) Ambiti produttivi comunali di progetto (con prevalenti attività industriali ~~o~~ commerciali)

2. Gli interventi negli ambiti produttivi consolidati sono disciplinati dal RUE e si attuano attraverso intervento diretto.

Gli interventi negli ambiti sovracomunali di nuovo insediamento APS.i(p) sono soggetti all'inserimento nel POC e all'approvazione di piano attuativo.

Gli interventi negli ambiti comunali APC.i(p), APC.c(p) da insediare sono soggetti all'inserimento nel POC e si attuano previa approvazione di un Intervento Unitario Convenzionato.

Per gli ambiti che sono oggetto di schede normative del PSC ("Schede relative agli ambiti territoriali") le prescrizioni specifiche contenute in tali schede sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE.

3. La cartografia del RUE individua le parti degli ambiti sovracomunali e comunali in corso di attuazione in base alla pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti).

4. Per le attività produttive e altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente si veda la Del.G.R. 477/1995.

~~5. L'ambito AP – Ambito del Porto e delle attività cantieristiche connesse (art. 30 c.5) comprende il sistema di aree che fanno riferimento alle attività portuali. La disciplina degli usi, delle potenzialità edificatorie e degli interventi ammessi è definita dall'apposito Piano Regolatore portuale elaborato ai sensi della legislazione in materia, e dallo strumento urbanistico preventivo vigente.~~

~~Entro l'ambito AP esterno al piano particolareggiato di cui sopra, corrispondente alla zona "D6-zona urbana di ristrutturazione per attività connesse alla nautica", si applicano le disposizioni di cui all'art.4.5.7 del PRG previgente.~~

~~E' classificata AP nella tavola 1:2.000 del RUE anche un'area lungo il torrente Tavollo, in prossimità di via Vivaldi, inserita nel "Progetto di parco fluviale del Tavollo"; tale area, destinata a piazzale lavorazioni e rimessaggio imbarcazioni, è disciplinata dalla scheda normativa di PSC relativa al citato progetto.~~

Art. 32. Interventi ammessi negli ambiti APS e APC

1. In tutti gli ambiti APS e APC, nel rispetto delle superfici complessive SC in essere, o degli indici edilizi massimi ammessi di cui ai successivi commi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:
MO, MS, RRC, RE, D.
Sono ammessi inoltre gli interventi comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, come disciplinati dall'art. 32 seguente.

2. Negli ambiti consolidati APS e APC gli interventi NC sono ammessi previa approvazione di PUA (negli APS.(p)) o attraverso intervento diretto (negli APC) nel rispetto dei seguenti limiti:

Nei sub-ambiti APS.i(e), APS.i(p), APS.c:

- Uf max = 0,60 mq./mq., incrementabile fino a Uf = 0,65 mq./mq. nel quadro di un progetto di

riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regolamenta le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio).

Nei sub-ambiti APC:

Uf max = 0,60 mq./mq.

Nelle parti degli ambiti APC.i edificate, individuate con lettera (e) l'indice è incrementabile fino a Uf = 0,65 mq./mq. previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuali interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, come al punto precedente.

In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati:

- Q ≤ Qe; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- Q ≤ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.

In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati o di nuovo insediamento:

- H max = 15,0 m., incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- SP minima = 20% della SF o = SP preesistente se superiore.
- Le strutture "copri-scopri" non sono rilevanti ai fini della Su ed Sa, e incidono sul rapporto di copertura Q nella misura del loro minimo ingombro.

3. Gli ambiti APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati conservano la disciplina del PUA; fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di intervento e di usi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenuti nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione/ottemperanza, nei lotti liberi o parzialmente edificati è possibile l'intervento diretto NC con applicazione degli indici Uf corrispondenti a quelli del PUA previgente, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di

qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.
Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze, …) definite nel PUA scaduto.
Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state completate, gli interventi di trasformazione – nel rispetto delle regole insediative di cui al periodo precedente – sono disciplinati dalle presenti Norme di RUE.

4. Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, il POC ha il compito di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni; prima dell'approvazione del POC sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con SC = SCe. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato. L'inserimento nel POC subordina l'assegnazione dei diritti edificatori, attraverso specifica convenzione, al rispetto degli impegni relativi ad oneri e opere di urbanizzazione non assolti.

Art. 33. Destinazioni d'uso negli ambiti specializzati per attività produttive APS

1. Nei sub-ambiti APS.i (con prevalenza di attività industriali) sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
   - U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
   - U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
   - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
   - U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
   - U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
   - U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
   - U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
   - U 31 Attività per la logistica delle merci
   - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
   - U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
   - U 44 Impianti per l'ambiente
   - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
   - U 47 Mobilità veicolare
   - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
2. USI AMMESSI NEGLI AMBITI APS.I CON LIMITI DIMENSIONALI DELLA SC
   Gli usi seguenti sono considerati associati e quindi ammessi fino ad una misura massima complessivamente pari al 30% della SC totale realizzabile in ciascun lotto (ovvero unità edilizia):
   - U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

- U4 Studi professionali e uffici in genere
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato

U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio (solo quando indicato specificamente)

- U 6.1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U 6.2n Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare

- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 20 Attività di parcheggio

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 10 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq.
L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

3 Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

4. USI AMMESSI NEGLI AMBITI APS.i CON LIMITE AL 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE
   - L'uso U31.e (Magazzinaggio e deposito a cielo aperto) è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite, e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.
   - Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

5. Nel sub-ambito APS.c (con prevalenza di attività commerciali e terziarie) sono ammessi tutti gli usi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, senza limitazioni percentuali delle quote di SC. Non sono ammessi (fatto salvo il mantenimento di usi in essere) gli usi U 27, U 28, U 30, U 35, U 38, U 44. L'uso U1 è ammesso nella misura esistente, senza possibilità di incremento di SC.

Art. 34. Accordo Territoriale relativo all'ambito specializzato per attività produttive di livello sovracomunale APS.i di Cattolica – San Giovanni in Marignano

1 L'ambito APS di Cattolica – San Giovanni è individuato, ai sensi dell'art. A-13 della

L.R.20/2000, in quanto caratterizzato da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni; esso è attuato attraverso l'Accordo di Programma ~~Territoriale stipulato~~ sottoscritto il 17 maggio 2004 ~~ai sensi del comma 2 dell'art.15 della L.20/2000~~ tra Comune di Cattolica, Comune di San Giovanni in Marignano e Provincia di Rimini "per la realizzazione del Parco delle attività produttive della Valconca e della piattaforma logistica".

~~2 Gli accordi possono prevedere che l'esecuzione o riqualificazione e la gestione unitaria di tali aree, sia realizzata anche attraverso convenzioni con soggetti pubblici o privati, ovvero attraverso la costituzione di consorzi o di società miste.~~

2~~3~~ L'articolo A.14 della LR 20/2000 - Aree ecologicamente attrezzate – prevede che gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

3~~4~~ Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate la legge prevede, inoltre, che:

- le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumano i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate;
- il Comune possa individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate il Comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

4~~5~~ Il sistema delle aree produttive dei Comuni di Cattolica e San Giovanni in Marignano rientra tra quelli riconosciuti come Poli produttivi di rilievo provinciale e individuati nel PTCP.

5~~6~~ Il ruolo dell' Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni di Cattolica e San Giovanni in Marignano e dalla Provincia di Rimini si definisce quale proposta integrativa del vigente PTCP della Provincia di Rimini non ancora adeguato alla Nuova Legge Urbanistica Regionale ma i cui contenuti possono essere ampiamente richiamati e recepiti, oltre che integrati e maggiormente articolati e specificati per il sistema territoriale dei Comuni di Cattolica e San Giovanni in Marignano.

6~~7~~ Il citato Accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R.20/2000, il momento in cui tra Comuni e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel Piano Strutturale Comunale di Cattolica in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

Art.~~-~~ 35. APS.i(p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali

di progetto - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Negli ambiti di territorio APS.i(p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti in base all'art. 32 del presente RUE.

3. Dopo la scadenza della convenzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 c.3 del presente RUE.

Art. 36. Destinazioni d'uso negli ambiti specializzati APC - ambiti per attività produttive di livello comunale

Sub-AMBITI APC.c

1 Nei sub-ambiti APC.c (con prevalenza di attività commerciali), sia nelle parti edificate APC.c(e) che in quelle di nuovo insediamento APC.c(p) sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- U 3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando indicato specificatamente nella cartografia del RUE)
- U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare (quando indicato specificatamente nella cartografia del RUE)
- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 31a Attività per la logistica delle merci – Direzionalità logistica
- U 40 Attività ricettive alberghiere
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare

- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Gli usi U 27, U 28, U 30, U 35, U 38, U 44 sono ammessi solo se preesistenti, senza possibilità di incremento di SC.

2 USI AMMESSI CON LIMITI DIMENSIONALI DELLA SC

Gli usi seguenti sono considerati associati e quindi ammessi in tutti gli ambiti APC.c fino ad una misura massima pari per ciascun uso al 25% della SC totale realizzabile in ciascun lotto (ovvero unità edilizia):

- U 4 Studi professionali e uffici in genere
- U 11 Pubblici esercizi
- L'uso U1 è ammesso nella misura massima del 10% della SC per ciascun lotto (ovvero unità edilizia), e comunque non superiore a 200 mq.

Gli usi U1, U 11 e U 4 sono ammessi in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente, senza possibilità di incremento della SC.

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

SUB-AMBITI APC.i

3 Nei sub-ambiti APC.i (con prevalenza di attività produttive) sono ammessi i seguenti usi:

U 5	Esercizi commerciali di vicinato
U 6.1n	Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
U 6.1a	Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare
U 9	Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
U 12	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
U13	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
U 24	Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
U 26	Artigianato dei servizi agli automezzi
U 27	Attività manifatturiere industriali o artigianali
U 28	Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
U 30	Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
U 31	Attività per la logistica delle merci
U 35	Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
U 38	Esercizio e noleggio di macchine agricole
U 44	Impianti per l'ambiente
U 45	Impianti di trasmissione (via etere)
U 47	Mobilità veicolare
U 49	Parcheggi pubblici in sede propria

SC per usi commerciali del settore non alimentare ~~fino ad un massimo del 50% della SC esistente;~~ e SC per il settore alimentare fino ad un massimo complessivamente del ~~7~~50% della SC esistente.

Entro lo stesso ambito APC.i non potranno in ogni caso essere autorizzate strutture di vendita per una SV complessiva pari o superiore a 5.000 mq.

Gli usi U4 (studi professionali e uffici in genere) e U11 (pubblici esercizi) sono ammessi con il limite del 30% della SC totale realizzabile in ciascun lotto (ovvero unità edilizia), e l'uso U1 (residenza) è ammesso con il limite del ~~1~~0% della SC

4 Ulteriori usi ammessi in casi particolari

Nei sub-ambiti APC.i(e) oltre agli usi elencati al c.4 sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

5 L'ambito APC.i(*) di nuovo insediamento è parzialmente finalizzato allo stoccaggio e alla lavorazione di inerti, e si attua previo inserimento nel POC e approvazione di piano attuativo. La convenzione con l'Amministrazione comunale definisce le modalità attuative, finalizzate alla soluzione di problematiche di interferenza di attività produttive e di stoccaggio nelle sedi ove sono insediate, che il PSC considera incongrue.

I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

Ut max = 0,15 mq/mq

Uf max = 0,30 mq/mq

H max = 12,00 m

SUB-AMBITI APC.t

6. Nei sub-ambiti APC.t (con prevalenza di attività terziarie) sono ammessi gli usi relativi agli ambiti APC.c di cui ai commi 2 e 3; gli usi U 4, U11 e U51 sono ammessi senza limiti dimensionali.

CAPO 2.C. TERRITORIO RURALE

2.C.1. INTERVENTI ORDINARI (CONNESSI E NON ALL'ATTITVITA' AGRICOLA)

Art. 37. Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 34 *Attività zootecniche aziendali*
U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*
U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
U 28 *Attività zootecniche industriali*
U 29 *Attività estrattive*
U 37 *Attività agrituristiche*
U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
U 39 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*
U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
U 44 *Impianti per l'ambiente*
U 45 *Impianti di trasmissione* (via etere)
U 47 *Mobilità veicolare*
U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
U 51 *Attrezzature cimiteriali*
U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
U 54 *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art. 44 e 45, i seguenti ulteriori usi:

U 1 *Residenza*
U 2 *Residenza collettiva*
U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
U 11 *Pubblici esercizi*
U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
U 16 *Attività culturali*, a*ttività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U 40 *Attività ricettive alberghiere*

Art. 38. Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. ***Interventi edilizi di recupero***: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi:
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.
2. ***Interventi di Cambio d'uso (CD)***: è ammesso, anche associato agli interventi edilizi ammessi, l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso legittimamente in essere di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	U 1, 2, 10, 12, 15, 16, 21, 22, 32, 37, 39, 40,. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso diverse dall'uso abitativo, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora le unità edilizie oggetto di intervento di riuso siano già dotate di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima di cui al successivo comma 3, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale. In subordine, in presenza di un unico fabbricato da recuperare ed in assenza di altre strutture edificate in prossimità dello stesso da recuperare, è ammessa la nuova costruzione separata di posti macchina coperti in forma di autorimessa aventi una superficie di mq 15 a servizio di ogni alloggio ricavato dal recupero dell'edificio, conteggiabile nelle dotazioni minime di cui all'art. 15.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, E ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A. E' ammesso l'uso U 1 limitatamente agli immobili di origine storica, con i limiti dimensionali di 600 mc. di volume dell'involucro edilizio. Per superfici maggiori la superficie eccedente può essere utilizzata come superficie accessoria pertinenziale, o per usi compatibili tra quelli sopra indicati
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali,	U14, 33, 35, 37, 38, 39.

	opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U 5, 10, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 40, E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	Edifici religiosi	U 16, 22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U 9
H	Serre	U 36

3. A servizio della residenza ricavata a seguito dell'applicazione della tabella sopra riportata, vanno garantite, per ogni alloggio, le seguenti dotazioni minime:

- 1 posto auto coperto, con le caratteristiche di cui all'art. 13 comma 4, conteggiabile nelle dotazioni minime di cui all'art. 14.
- uno spazio cantina.

4. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

5. Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento del Contributo di costruzione di cui agli artt. 27, 28 e 29 della L.R. 31/2002, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art 64 comma 5. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del comune dell'esistenza

di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

7. ***Interventi di ampliamento (AM)***.

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi dell'art.55 del presente RUE, entrambe aventi una SC inferiore a mq 150, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con uso abitativo.
Nel territorio rurale sono applicabili per l'adeguamento degli alberghi e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della presente Variante le possibilità di adeguamento previste al comma 8 dell'art.21 delle presenti Norme.

8. ***Requisiti soggettivi***

I titoli abilitativi per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciate ad Imprenditori agricoli a titolo principale per uso U32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

9. ***Attività agrituristiche***

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti.

10. ***Criteri morfologici e sistemazione delle aree di pertinenza***

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui ai Capi 3A e 3B

11. ***Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti***

Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 3.D (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla data di emissione dell'ordinanza sindacale;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme, fatto salvo il caso in cui ricadano in fasce di rispetto stradale e/o ferroviario di cui all'art. 28 del presente RUE, entro le quali, quando ammesso, è possibile ricostruire solo con il titolo abilitativo che ne consente anche la demolizione.

12. ***Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione***

    Per gli edifici oggetto di regolare concessione edilizia in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

13. ***Modalità di attuazione***:
    Intervento edilizio diretto.

14. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e dell'art.47 del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, nei casi appositamente individuati dal RUE, alle seguenti condizioni:

- che gli edifici siano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- che entro lo stesso ambito territoriale o in altro ambito definito dal RUE sia prevista la realizzazione di un solo edificio con una dimensione massima di 150 mq. di SC residenziale e non più di 2 alloggi, nel rapporto di 1 mq. di SC di nuovo edificio per 3 mq. di superficie coperta degli edifici demoliti. Per dimensioni di Superficie coperta degli edifici da demolire superiori a 450 mq. la SC del nuovo edificio può essere accresciuta nel rapporto di 1 mq. di SC non residenziale per 3 mq. di superficie coperta degli edifici da demolire.

Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del RUE, che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art.70 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata parzialmente o totalmente dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

15. Attraverso variante specifica al RUE può essere autorizzata la demolizione e sostituzione di edifici aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 14, a condizione che gli edifici oggetto di intervento siano dismessi da almeno 5 anni, che la circostanza sia dimostrata da idonea documentazione e che non siano edifici destinati ad attività zootecnica industriale, limitatamente agli allevamenti suini, che dalla approvazione del presente RUE sono stati oggetto di interventi di Ristrutturazione e/o Ampliamento di cui al successivo art.70 comma 4.

Art. 39. Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. ***Interventi edilizi***: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 3a, sono ammessi gli interventi di manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

2. ***Cambio d'uso***: sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso

specificate al medesimo Capo 3A in relazione alla tipologia dell'edificio

3. Si applicano inoltre i commi 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 dell'articolo precedente.

Art. 40. Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 3.D). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

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

6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino.

A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

Art. 41. Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile

1. In relazione all'uso U44 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri

interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2. In relazione all'uso U52 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 42- Allevamenti speciali e custodia di animali

1. Per l'uso U39 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 43. Opere per la tutela idrogeologica

1. In relazione all'uso U54 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti

Art. 44. Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2.C.2. TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELA-

ZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOO-TECNICHE

Art. 45. Articolazione, definizioni

1. ***Articolazione del territorio rurale***

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è classificato dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

AAP Ambiti agricoli periurbani

2. ***Unità fondiaria agricola*** - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente “unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola , anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

3 L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

4 L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti

pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

Art. 46. Usi connessi alle attività agricole

1 La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32, U33, U34, U35, U37 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2 Negli ambiti del territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3 Nei nuovi interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della SCIA sono subordinati alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già autorizzati.

4 L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5 Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia) deve illustrare:

a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di approvazione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente in termini di terreni ed edifici;
b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, e relativi terreni

asserviti;

c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

Art. 47. Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)

1 Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dall'art.20 dell'allegato "Definizioni" del presente Regolamento;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti agricoli periurbani AAP , secondo le modalità disciplinate al comma successivo.

2 Negli ambiti AAP la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale (uso U 32) è ammessa:

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

Il PRA è richiesto quando l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente.

3 Le aree già computate per interventi edilizi ad uso abitativo autorizzati precedentemente all'adozione del presente RUE devono essere escluse dal conteggio relativo ai requisiti minimi di Sfa e alle ulteriori potenzialità edificatorie.

4 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- SFa - Superficie fondiaria aziendale minima: 100.000 mq. di proprietà, di cui almeno il 50% deve essere costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 150 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 20 ha di 10 mq. per ha. di superficie fondiaria agricola (al netto delle superfici boscate, perimetrale nella tav.3 del PSC), fino ad un massimo di 500 mq. di S.C., comunque concentrati in un unico edificio, suddivisibile in non più di tre abitazioni ad uso collegato con l'attività agricola.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio

- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.

5 L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 4 dell'art. 52 del presente Regolamento, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

6 L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 4 dell'art. 52 del presente Regolamento.

Art. 48. Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)

ì1 **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO**

Intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PRA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

2 **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**:

- SFa min. = 5 ha; 3 ha per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del presente PSC.
- SC massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
- SC massima del singolo edificio = 800 mq;
- H massima dell'edificio = 9,0 m.

3 Tramite ***PRA*** è possibile:

- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un minimo del 50%;
- superare il parametro di SC del singolo edificio fino ad un massimo del 25%;
- superare la SC massima.

4 **DISTANZE**:

Distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona agricola: 10 m.

Art. 49. Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)

1 **TIPI DI ALLEVAMENTI** ammessi

Non sono ammessi gli allevamenti zootecnici. Il presente articolo non riguarda le attività incluse nell'uso U33 (*Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrez-*

zature, quali: attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie-residenti nell'azienda);
Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani.

2 Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola.

3 **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il P.I.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

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

4 **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI** PER **ALTRI ALLEVAMENTI NON ZOOTECNICI**:

- SAU minima dell'unità agricola: 5 ha;

- SC massima = 1000 mq

- SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;

- H massima = 7,5 m

5 **DISTANZE**:

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;

Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentita l'~~ARPA e~~ AUSL.

In caso di criticità ambientali legate alle immissioni in atmosfera, l'ARPAE interviene su segnalazione di inconveniente ambientale.

Art. 50. Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)

1 In relazione all'uso U35 sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi di recupero sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel

PSC.

Art. 51. Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)

1. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**:

- intervento edilizio diretto.

2 **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**:

SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;

SC massima = 1.000 mq

3 *Tramite **PRA*** è possibile:

- superare la SC massima fino ad un massimo di 0,20 SFa.

Art. 52. Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)

1 Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 3.C). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2 I ***soggetti richiedenti*** devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

2.C.3 TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL PSC

Art. 53. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP

1 Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*
U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

Sono inoltre ammessi, in quanto considerate attività integrative del reddito agrario ammesse negli ambiti AAP, i seguenti usi:

U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
U 16. *Attività culturali*, *attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 20. *Attività di parcheggio*
U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*
U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
U 37. *Attività agrituristiche*
U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
U 42. *Campeggi e villaggi turistici*
U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*
U 44. *Impianti per l'ambiente*
U 53. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, i seguenti ulteriori usi:

U 1 *Residenza*
U 2 *Residenza collettiva*
U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
U 11 *Pubblici esercizi*
U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
U 16 *Attività culturali*, *attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U 40 *Attività ricettive alberghiere*
U 47 *Mobilità veicolare*

Sono in ogni caso escluse, in particolare negli ambiti rurali più prossimi all'abitato, attività agricole, lavorazioni di prodotti e altre attività non agricole in grado di arrecare disturbo o danno ambientale

agli insediamenti residenziali.

2 Interventi edilizi ammessi negli ambiti AAP

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricarti di servizio connessi all'attività agricola (uso U33) possono essere realizzati, anche in assenza di PRA, su una SF minima di 2,5 ha. La SC massima del singolo edificio non può superare i 600 mq. Gli altri parametri edilizi sono quelli del comma 2 art.37 del RUE.

Tali interventi sono soggetti ai parametri urbanistico-edilizi di cui al comma 6 dell'art.56 del RUE, con la limitazione per gli interventi diretti di un indice di edificabilità calcolato sull'intera area di intervento pari a 0,10 mq./mq.
Gli interventi convenzionati possono superare tale limite, entro i parametri di cui all'art.56.

3 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'artr.18 della l:20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

4 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- - manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

5 Interventi attuabili attraverso il PRA:

- ampliamento
-- nuova edificazione.

TITOLO 3. SOSTENIBILITA' E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: RISORSE AMBIENTALI, DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 3.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 54. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1 Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.

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

3 Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m. 100;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 200;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

4 Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle

medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.

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

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

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

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

7 Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono distinte in:

(t) impianti tecnologici

(c) cimiteri

e disciplinate agli artt. 79 e 80.

Art. 55. Aree per attrezzature e spazi collettivi

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

2. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COLL-S e urbano COLL-U) la cartografia del RUE individua, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" (COLL-L), la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

3 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S di carattere SOVRACOMUNALE sono:

(a) Attrezzature collettive

COLL-S (NAV) Parco Le Navi

COLL-S (CULT) Teatro della Regina

COLL-S (SA) Strutture sanitarie (Ospedale)

(c) Attrezzature sportive e ricreative – verde pubblico attrezzato

COLL-S (PAR) Parco territoriale della testata del fiume Conca

COLL-S (RIC) Centro Video gioco Sport

COLL-S (Pia) Piazze Urbane

(d) Parcheggi

COLL-S (PARK) Piazza Repubblica, Piazza 1° Maggio, Le Navi, Corso Italia, e altri

4 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di LIVELLO URBANO sono classificati in:

COLL-U.a ATTREZZATURE COLLETTIVE:

- COLL-U.a(CULT) Teatro Snaporaz
- COLL-U.a(MC) Museo della Città
- COLL-U.a(Cs) Casa Sociale Anziani
- COLL-U.a(C–g-a) Centro Giovani - Anziani
- COLL-U.a(T) Palazzo del Turismo
- COLL-U.a(M) Municipio
- COLL-U.a(PA) Altre sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della Protezione civile
- COLL-U.a(RSA) Residenza Sanitaria Assistenziale
- COLL-U.a(AUS) sede AUSL

COLL-U.b ISTRUZIONE:

- COLL-U.b(SM) Scuole Medie Inferiori

COLL-U.c IMPIANTI E ATTREZZATURE SPORTIVE – PARCHI E AREE A VERDE PUBBLICO

- COLL-U.c(Par) Parco Urbano di Monte Vici – Tor Conca
- COLL-U.c(SP) Palestra comunale, palazzetto dello sport, piscina, altre attrezzature sportive

COLL-U.d PARCHEGGI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO

5 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-L di LIVELLO LOCALE sono classificati in:

COLL-L.a ATTREZZATURE COLLETTIVE

- COLL-L.a(san) Servizi sanitari
- COLL-L.a(sas) Sedi di associazioni
- COLL-L.a(civ) Centri civici, attrezzature sociali
- COLL-L.a(ch) Culto
- COLL-L.a(c-ass) Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

COLL-L.b ISTRUZIONE

- COLL-L.b(an) Asili nido
- COLL-L.b(sm) Scuole materne

COLL-L.b(se) Scuole elementari

COLL-L.c VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE

COLL-L.c(sp) Attrezzature sportive e ricreative

COLL-L.c(gia) Parchi e giardini di quartiere

COLL-L(ped) Spazi pubblici pedonali

COLL-L.d PARCHEGGI PUBBLICI LOCALI.

6 Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.
Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

7 ***Usi ammissibili*** – Negli ambiti classificati COLL-U e COLL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:
U8 – *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
U15 – *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
U16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*
U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Entro gli ambiti COLL-S, COLL-U, COLL-L oggetto del presente articolo sono inoltre ammessi allestimenti per manifestazioni temporanee con finalità sociali, sportive, ricreative e culturali, e sono insediabili tutti gli usi correlati a tali attività. Per tali eventi, da autorizzare preventivamente con Delibera della Giunta comunale, le superfici degli insediamenti temporanei possono superare i limiti massimi di edificabilità prescritti per gli edifici permanenti. Resta inteso che la singola manifestazione non può protrarsi oltre i 30 giorni consecutivi.

~~Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:~~
~~U11 - *Pubblici esercizi*~~

7bis L'area di proprietà comunale classificata COLL-S.c (PAR) facente parte del Parco territoriale della testata del fiume Conca, a monte del parcheggio del Parco Le Navi, tra questo e la linea ferroviaria, può essere destinata ad area per sosta camper, con esclusione di interventi che

riducano la permeabilità del suolo.

8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto.
USI AMMESSI E TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI per ciascun tipo di attrezzatura:
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.
Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a – b – c – d) e per gli usi ammissibili di cui al comma 7 che precede.

9 Interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.
In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento di cui ai seguenti commi.

10 **COLL-U.a – COLL-L.a AREE PER SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO URBANO E LOCALE**:

USI AMMESSI:
U16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*
U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
UF max = 0,60 mq/mq.
NP max = 2
Q ≤ 40%.

Modalità di intervento
Intervento diretto.

11 **COLL-U.b – COLL-L.b AREE PER ISTRUZIONE DI LIVELLO URBANO E LOCALE**

USI AMMESSI:
U23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
UF max = 0,50 mq/mq.
NP max = 3
SP min = 50%.

Modalità di intervento
Intervento diretto.

12 **COLL-U.c(PAR) - COLL-L.c(Par)** **VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (PARCHI TERRITORIALI – PARCHI URBANI)**

USI AMMESSI:

U10 - *Pubblici esercizi*

U11 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 90%

Modalità di intervento

Intervento diretto.

13 **COLL-U.c(SPORT) - COLL-L.c(Sport)** AMBITI PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

USI AMMESSI:

U10 - *Pubblici esercizi*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

UF max = 0,20 mq/mq.

SP min. = 70%.

Attraverso Intervento Unitario Convenzionato approvato dal Consiglio comunale può essere realizzata una SC fino ad un indice massimo UF = 0,35 mq./mq.;

Modalità di intervento:

Intervento diretto.

14 **COLL-U.d - COLL-L.d** - AMBITI PER PARCHEGGI PUBBLICI

USI AMMESSI:

U8 - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

SP min. = 40% per i parcheggi a raso.

MODALITÀ DI INTERVENTO:

- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;
- Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

15 **Ambiti per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**.

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 5 delle norme di PSC sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

16 **COLL-U.a-d – Aree per attrezzature di livello urbano e parcheggi.**

Nelle aree per attrezzature di livello urbano e parcheggi individuate con la sigla Coll-U.a-d nella Tavola 1 del PSC e nella Tavola 1° del RUE valgono gli usi e le modalità attuative di cui ai precedenti COLL-U.a e COLL-U.d.
Sono inoltre ammessi gli usi U3-U4-U5-U11-U12-U13.

Art. 56. Parcheggi: definizioni

1 I parcheggi sono distinti in due classi:

a***) parcheggi pubblici*** *(P), che si distinguono in:*
- di urbanizzazione primaria (P1);
- di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) ***parcheggi privati****, che si distinguono in:*
privati pertinenziali:
- di uso riservato e di uso comune (Pr);

privati non pertinenziali:
- di uso riservato
- di uso comune.

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

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

4 I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.61.

5 I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale,

che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

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

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

8 Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art.64 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del P.O.C. e del R.U.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

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

10 I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

12. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali***:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art.64;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

Art. 57. Parcheggi: requisiti tipologici

1 Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune Pc e in quelli pertinenziali Pr non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m.2,5 x 5,0.
La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica il posto auto convenzionale misura m.2,50 x 5,00.

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

3 I parcheggi pertinenziali riservati *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

4 Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq.3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

6 In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

Art. 58. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione del presente comma è soggetta a verifica e valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata

senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

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

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

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

6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.

7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga raggiunta una dotazione almeno pari alla metà di quella richiesta dal RUE per il nuovo uso previsto; nel caso di cambio d'uso da usi turistico-alberghieri ad usi residenziali la dotazione deve comunque essere assicurata per intero.

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

9. Le quantità prescritte nel comma 10 che segue non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria, ai sensi della definizione assunta dal presente RUE agli articoli 2.i, 2j e 2.k dell'Allegato "Definizioni".

10. Nel Centro Storico AS, nei sub-ambiti AC.s di prima formazione degli ambiti urbani consolidati, ed entro le parti degli ambiti consolidati della città turistica pedonalizzati è consentito, in luogo dei parcheggi pertinenziali, qualora risulti non fattibile la loro realizzazione, il convenzionamento con l'amministrazione comunale per concorrere, attraverso interventi diretti, asservimento di aree, convenzioni di gestione, impegno economico, alla soluzione più efficace del problema dell'accessibilità e della sosta. Le relative prescrizioni e parametrazioni economiche sono definite dall'Amministrazione attraverso appositi atti.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR) IN RELAZIONE AGLI USI

- U1 *Residenza*

U32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
U5 *Esercizi commerciali di vicinato*

1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e comunque almeno un posto auto ogni 50 mq. di SC.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

- U3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*
  U14 *Attività espositive, fieristiche, congressuali*
  U19 *Attività sanitarie e assistenziali*

1 posto auto ogni 25 mq. di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
  U26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
  U13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
  U22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
  U23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
  U25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
  U51 *Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione.

- U4 *Studi professionali e uffici in genere*
  U11 *Pubblici esercizi*
  U16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
  U21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
  1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione.

- U6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
  U7 *Grandi strutture di vendita al dettaglio*

  i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto ogni:	NON ALIMENTARI un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV

da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
Oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

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

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

- U9 *Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi*
  U10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
  U27 *Attività manifatturiere artigianali o industriali*
  U28 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
  U29 *Attività estrattive*
  U30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
  U31 *Attività per la logistica delle merci*
  U38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

- U17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U18 Altre a*ttività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17*

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

1 posto auto ogni 12 mq. di SC;
1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
1 posto auto ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U37 *Attività agrituristiche*

U40 *Attività ricettive alberghiere*
U41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

1 p.a. ogni 40 mq. di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

- U42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 59. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art.A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

1 alloggio medio = 80 mq. di SC (orientativamente 65 mq. di SU + 25 mq. di S.ac.);
dimensione media della famiglia = 2,11 persone (al 2020);
quindi 100 mq. SC = 2,65 abitanti.
La dotazione minima richiesta dalla Legge 20/2000 è di 30 mq. per abitante; pertanto il rapporto diviene:
P + V (min) = 80 mq. ogni 100 mq. di SC.

3. ***Negli interventi edilizi diretti*** (non programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
P1 = 20 mq. (ogni 100 mq. di SC); al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere monetizzata;

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;

D) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44,

U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52:
non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

E) Negli interventi diretti entro gli ambiti AS, ES, AC le superfici delle aree di cessione si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma.

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

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di SC, e comunque non meno di 0,8 posti auto per alloggio;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC, di cui non meno di 20 mq. di P2

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
P = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
P1 = 5% della ST.;
V = 10% della ST.

D) Per gli usi U11, U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

5. ***Negli interventi di cambio d'uso CD*** è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

a da	U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26	U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	U 9, 27, 28, 30, 31
U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26, 32	NO	SI	NO

U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	SI (*)	NO	NO
U 9, 27, 28, 30, 31	SI	SI	NO
U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39	SI	SI	SI

(*) Per il cambio d'uso da U40 (alberghiero) a U1 (residenza) almeno il 50% della dotazione di parcheggi pubblici va reperita nell'area di intervento, e la quota eventualmente restante può essere monetizzata.

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

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui all'art. 5 della L. 10/1977.
Nell'ambito APC.i di via Gori il POC può prevedere la modifica dei diritti edificatori relativi agli usi terziari prevedendo il trasferimento di diritti terziari dall'ambito "Porta del Parco" del Progetto Conca, e modificando parzialmente le destinazioni d'uso ammesse nel Piano particolareggiato vigente fino ad una capacità massima di 3.980 mq. di SC di usi terziari e commerciali.
Tale possibilità è disciplinata dall'art.65 c.5 del PSC.

8. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree V in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree V, fino a concorrenza della somma P+V prescritta.
Nell'ambito APC.i di via Emilia-Romagna il POC può prevedere la modifica del Piano particolareggiato vigente modificando gli usi oggi definiti dalle norme del PUA per "attività commerciali

all'ingrosso ed artigianato di servizio", con possibilità di insediamenti di attività accessorie quali "uffici, laboratori di ricerca, servizi di ristoro, attrezzature sportivo-ricreative, culturali e sociali" solo "in quanto e nella misura in cui siano direttamente ed esclusivamente integrati alle attività primarie".
Tale possibilità è disciplinata dall'art.65 c.5 del PSC.

9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 61.
L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Art. 60. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

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

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo diversa valutazione degli Uffici comunali competenti) i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

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

4. Le aree V, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

5. Non sono computabili come V le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 5 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree V per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

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

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

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

Art. 61. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1 Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R.20/2000, il comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;

b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità

c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;

d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.

e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono aggiornati su base ISTAT annualmente dalla Giunta Comunale, sulla base delle delibere di Giunta …., tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Rimini.

2 Di norma si monetizza quando:

- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
- l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq.;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:

Nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3 In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

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

CAPO 3.B. DOTAZIONI ECOLOGICHE – TUTELA IDROGEOLOGICA – INDAGINI GEOGNOSTICHE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO

Art. 62. Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli

1. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.

2. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

3. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC, se si prevedono interventi edificatori, avviene attraverso il POC.

4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di SC. Nel progetto di nuova di sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

5. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

Art. 63.1 Tutela e qualificazione del verde pubblico e privato

1 Il Comune predispone il Regolamento del Verde urbano pubblico e privato, come strumento collegato al RUE e ad altri strumenti di pianificazione (POC, Piano del Verde). Obiettivi del Regolamento sono il potenziamento e la qualificazione della presenza e della fruibilità delle aree verdi, nel quadro degli obiettivi generali di sostenibilità e di miglioramento della qualità urbana definiti dal PSC. Il regolamento del verde riguarda la progettazione del verde, la salvaguardia del verde pubblico, la gestione e gli interventi di manutenzione, la difesa fitosanitaria, la tutela degli alberi monumentali, e la salvaguardia di parchi e giardini di pregio storico, le modalità di fruizione dei parchi e giardini pubblici, le norme per le aree agricole non interessate da coltivazioni, le sanzioni e le norme finanziarie.

2 Il Regolamento del Verde urbano pubblico e privato è approvato dal Consiglio comunale, e può essere modificato e integrato con la stessa procedura, su proposta degli uffici competenti.

3 In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

4 Su tutto il territorio comunale devono essere rigorosamente conservati:

- gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà risultino di particolare pregio;
- gli alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a cm130 di altezza dal colletto, superiore a cm 40 per le specie di prima e seconda grandezza e superiore a cm 25 per le specie di terza grandezza;
- le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge la circonferenza di cm 20.

5 Le sostituzioni di alberi ed i nuovi impianti rientrano nelle prescrizioni dettate dal "Regolamento del verde urbano – pubblico e privato".

Art. 63.2 – Abbattimenti di alberature

1. L'abbattimento di alberature salvaguardate (come definite all'art.69) è soggetto a richiesta di autorizzazione, se non effettuato direttamente dal personale dell'Amministrazione Comunale o da ditte da questa incaricate con regolare contratto, siano essi vivi, deperienti o morti.

2. L'abbattimento di alberature è consentito, di norma, solo nei casi di stretta necessità o straordinarietà. Tale stato di necessità o straordinarietà dovrà essere specificato e corredato da adeguata documentazione nella richiesta di autorizzazione.
La stretta necessità è rappresentata dalla morte dell'albero, da una condizione di pericolo per persone o cose e dall'obbligo di rispetto di ordinanze giudiziarie, prefettizie o altri provvedimenti coercitivi.
La straordinarietà potrà essere ravvisata quando gli alberi rendano difficoltosa la realizzazione di un'opera edilizia pubblica, un piano particolareggiato o di opere edili private o che comunque impediscano il legittimo soddisfacimento dei diritti edificatori nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie.

3. L'autorizzazione all'abbattimento è subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, di domanda su modulo prestampato indirizzata al Servizio Parchi e Giardini, corredata da descrizione dell'alberatura, documentazione fotografica, planimetria specifica e attestazione dello stato di necessità. In particolare la domanda deve riportare le motivazioni che giustificano l'abbattimento. Saranno accettati solo moduli correttamente ed integralmente compilati.

4. Gli abbattimenti, anche quando eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere documentati e giustificati su apposito modulo, compilato a cura del Servizio

Parchi e Giardini.
Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano un miglioramento ambientale, estetico - culturale.

5 L'autorizzazione dovrà contenere le seguenti indicazioni:
a) tempi e modalità di abbattimento;
b) tempi, specie da utilizzare, modalità e interventi agronomici da effettuare (sostituzione del terreno di coltivo, estirpazione delle ceppaie, ecc.);
c) calcolo e modalità di pagamento dell'eventuale indennizzo.

6 I soggetti privati che richiedano l'abbattimento di alberi di proprietà pubblica, sono tenuti a versare anticipatamente al Comune una somma pari al valore ornamentale della pianta da abbattere, calcolato secondo lo schema di cui all'allegato B del “Regolamento del verde urbano – pubblico e privato”.
Le somme introitate saranno indirizzate ad un capitolo di spesa del Bilancio Comunale vincolato, avente come scopo il miglioramento e la riqualificazione del verde urbano.

7 Gli alberi abbattuti su aree private devono essere sostituiti con piante appartenenti alle specie riportate nell’apposito allegato del “Regolamento del verde urbano pubblico e privato”, utilizzando materiale vivaistico di prima qualità avente circonferenza minima non inferiore a:
- cm 16-18 per le specie di prima e seconda grandezza;
- cm 10-15 per quelle di terza grandezza.

Se ciò non è possibile, il richiedente è tenuto a versare anticipatamente al Comune una somma pari al valore ornamentale della pianta da abbattere, calcolato secondo quanto previsto in allegato al “Regolamento del verde urbano pubblico e privato”.
Il citato Regolamento contiene disposizioni in merito alle modalità di richiesta di autorizzazione, alle garanzie, all’obbligo di ripristino in caso di inadempienza.

Art. 63.3 – Aree di pertinenza delle alberature

1 Per area di pertinenza delle alberature, calcolata considerando lo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del fusto dell'albero, secondo la seguente articolazione:
- per piante di terza grandezza (altezza < 12m) m 2 di raggio
- per piante di seconda grandezza (altezza 12-18m) m 4 di raggio
- per piante di prima grandezza (altezza >18m) m 6 di raggio

2 Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate da pose di pavimentazioni superficiali permeabili purché sia garantito il mantenimento di un'area a terreno nudo, pacciamata, inerbita o impiantata con specie vegetali tappezzanti, circostante il fusto, complessivamente di superficie non inferiore a:
- per piante di terza grandezza (altezza < 12m) mq. 2

- per piante di seconda grandezza (altezza 12-18m) mq. 3
- per piante di prima grandezza (altezza >18m); mq. 5

3 Gli interventi di posa delle pavimentazioni non devono comportare sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm15 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.

4 Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme vigenti, sono da considerarsi non edificabili.

5 Gli edifici e le pavimentazioni esistenti o le porzioni di essi ricadenti interamente o parzialmente all'interno delle aree di pertinenza delle alberature, potranno essere demoliti o ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra.

Art. 63.4 – Danneggiamenti delle alberature

1 Sono considerati danneggiamenti tutte le attività che, direttamente o indirettamente, possono compromettere l'integrità fisica e lo sviluppo delle piante e pertanto sono considerati a tutti gli effetti abbattimenti non autorizzati, e come tali regolamentati.

2 E' vietato ogni tipo di danneggiamento alla vegetazione esistente, nei termini prescritti dal "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

3 Per gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.) si devono osservare distanze, utilizzare passacavi (nel caso di mancanza di spazio) e precauzioni tali da non danneggiare le radici degli alberi. In proposito, si indicano le distanze minime da rispettare per singolo albero ed in funzione della classe di grandezza a cui questo appartiene:

CLASSE DI GRANDEZZA	**DISTANZA**
a) 1° grandezza (altezza >18m)	>m 4
b) 2°grandezza (altezza 12-18m)	>m 3
c) 3°grandezza (altezza < 12m)	>m 2

Solo per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee, in caso di effettiva mancanza di spazio, si potrà operare a distanze inferiori a quelle indicate, purché gli alberi compromessi dagli scavi siano inseriti in un piano di sostituzione poliennale.

4 E' fatto obbligo agli Enti o Ditte promotrici degli scavi di presentare il progetto esecutivo dei lavori e planimetria in scala di dettaglio (<1:500) delle aree interessate, comprensiva delle linee di utenza e della vegetazione esistente, agli Uffici Tecnici Comunali competenti almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.

5 Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il

danneggiamento della vegetazione esistente: lesioni alla corteccia e alle radici, rottura di rami, ecc. (allegato D del “Regolamento del Verde urbano pubblico e privato”).

6 All’interno dell’area di pertinenza delle alberature dovranno essere rispettati tutti i divieti di cui ai precedenti commi 2 e 3.

Nelle aree di pertinenza delle piante è altresì vietata ogni variazione del piano di campagna originario, e l’interramento di materiali inerti o di altra natura.

Art. 63.5 Progettazione del verde per nuovi interventi edilizi

1. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere.

2 Sulla superficie destinata a verde devono essere messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:

- nelle zone residenziali e terziarie/direzionali:
40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 10% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità);

- nelle zone produttive:
50% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 20% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità). In queste zone si reputano inoltre necessarie schermature verdi sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica.

Tali coperture sono da calcolarsi secondo le proiezioni della chioma delle principali specie arboree, sulla base della tabella contenuta nel “Regolamento del verde urbano pubblico e privato”.

3. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 10% della SC esistente, Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

4. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

5 Progettazione delle aree verdi

5.1 I progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni ed i progetti di comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo (nuove concessioni edificatorie pubbliche; concessioni o autorizzazioni edilizie pubbliche che modificano lo stato e/o la sistemazione delle aree esterne ai fabbricati esistenti; trasformazioni e modificazioni dei giardini o parchi pubblici esistenti; interventi di edilizia pubblica inerenti a opere di urbanizzazione primaria o secondaria, viabilità e parcheggi con alberature nuove o esistenti, sistemazione di aree esterne di pertinenza di strutture ricettive e/o strutture commerciali) dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato in conformità a tutte le prescrizioni dettate dal presente Regolamento.

5.2 Il progetto di sistemazione del verde deve comprendere:

- studi ed indagini sullo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria e documentazione fotografica), con specifico riferimento agli esemplari arborei di cui dovrà essere indicata almeno specie, dimensione e stato vegetativo;
- relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti (vivi e non), degli aspetti tecnico - agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale. In particolare nei progetti per nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle già esistenti, si dovrà puntare all'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza.
- elaborati di progetto, redatti alle scale opportune (<1:500), in cui siano riportate le principali caratteristiche dell'opera (disposizione dei singoli alberi o gruppi di alberi, con evidenziato l'ingombro a maturità, dei gruppi di arbusti, dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili) e degli impianti (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo, sottofondi a norma di aree gioco, ecc.), nonché viabilità, passi carrai e utenze (aeree e sotterranee) attigui all'area di intervento. Le planimetrie di progetto dovranno altresì riportare l'indicazione delle aree di pertinenza delle alberature e degli arredi (secondo la normativa vigente per la sicurezza degli arredi) in relazione a tutti gli elementi e i manufatti presenti o previsti dal progetto.
  - computo metrico estimativo delle opere da realizzare;
  - piano di gestione delle acque meteoriche all'interno dell'area verde;
  - dimensionamento e descrizione tecnica dell'eventuale rete di irrigazione
  - disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici;
  - piano triennale di manutenzione delle opere a verde con indicazione degli accessi previsti per i mezzi preposti alla manutenzione;
  - piano di tutela del verde esistente durante le fasi di cantiere;
  - permessi relativi all'eventuale potatura o abbattimento di specie arboree;
  - periodo e tempi previsti per la realizzazione delle opere;
  - dichiarazione di rispondenza a quanto previsto dal Regolamento del Verde vigente.

Negli interventi di riqualificazione di aree verdi che prevedano l'eliminazione totale dell'esistente e, di fatto, la creazione di un nuovo giardino si dovrà consegnare, oltre agli elaborati previsti dai commi precedenti, il calcolo del valore ornamentale della vegetazione da eliminare, secondo lo

schema di valutazione di cui all'apposito allegato al "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

Art. 63.6 - Verde nelle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico

1 Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici o di pertinenza di strutture ricettive/commerciali, deve essere prevista la sistemazione a verde di una superficie pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio.
Dovrà essere assicurata una superficie libera ad albero non inferiore a quelle di seguito riportate:

CLASSE DI GRANDEZZA	SUPERFICIE LIBERA MINIMA IN AREE PARCHEGGIO	RAGGIO MINIMO (r.m) CORRISPONDENTE
1°grandezza (altezza >18m)	m^2 4,0	r. m. 1,10
2°grandezza (altezza 12-18m)	m^2 1,5	r. m. 0,70
3°grandezza (altezza < 12m)	m^2 1,0	r. m. 0,60

2 Dovrà inoltre essere prevista una pavimentazione permeabile su una superficie pari almeno alla superficie libera minima sopra indicata.
Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. La pavimentazione permeabile, la superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti. Tutti gli spazi verdi di progetto dovranno essere assistiti da un impianto irriguo a goccia e a pioggia, con programmatore automatico a più stazioni. Il tipo di sistema d'irrigazione da prevedere dovrà essere essenzialmente di due tipi: la microirrigazione realizzata con ala gocciolante autocompensante a supporto delle piante erbacee perenni arbustive e arboree, l'irrigazione a pioggia realizzata con irrigatori a scomparsa (pop-up) di tipo statico e/o dinamico a servizio dei prati. Inoltre in ogni area dovranno essere realizzati punti di approvvigionamento idrico di emergenza (min. n.1 ogni 500mq) costituiti da idranti rapidi alloggiati in appositi pozzetti per facilitarne l'individuazione.

3 Nel nuovo impianto in aree destinate a parcheggio sono da escludere le seguenti specie arboree:

- pino domestico (*Pinus pinea*);
- ippocastano (*Aesculus hippocastanum*);
- bagolaro (*Celtis australis*);
- spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos*).
- leccio (*Quercus ilex*)

La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre all'impianto delle alberature dovrà essere prevista la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti.

4 In caso di riattamento di aree a parcheggio ricavate in spazi angusti e densamente

urbanizzati, la superficie a verde dovrà essere, in toto o in parte, recuperata attraverso la previsione di verde pensile, debitamente progettate sulla base degli specifici criteri tecnici contenuti nell'allegato al "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

Art.64. Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico

1) ***Fondazioni***

Le strutture profonde (pali), congiungono la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. L'impiego di questo tipo di fondazione può essere accettato solamente nelle situazioni di accertata necessità, ed in questo caso occorre che l'intorno territoriale della palificata o del singolo elemento venga impermeabilizzato. Il tipo di fondazioni consigliabile è superficiale: platea, travi rovesce, oppure plinti.

La platea può essere realizzata entro il primo metro di sottosuolo (compresa l'eventuale nervatura rovescia), e quindi incide molto poco sull'acquifero insaturo; mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce sono di norma incastrate a 1,4 ÷ 1,8 m dal piano campagna, cioè fuori delle variazioni volumetriche stagionali dei sedimenti a tessitura fine, e nel nostro caso a contatto con le più superficiali tessiture granulari. In questo caso si manterrebbe una porzione di quasi un metro di insaturo a salvaguardia del tetto della falda nella stagione di massima risalita possibile (frangia capillare a 2,5 m dal p.c.), e circa 1,8 metri nella stagione di magra. Questa struttura appare più impattante della platea, infatti incrementa la vulnerabilità naturale, ed inoltre offre meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi costituiscono un incremento di vulnerabilità per la falda, sono quindi sconsigliati.

2) ***pavimentazione degli edifici a destinazione produttiva, commerciale o sanitaria***

La pavimentazione del piano terreno dovrà garantire una completa impermeabilità. La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell'eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto la pavimentazione del piano terra dell'edificio. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati nel numero minore possibile e con assoluta impermeabilizzazione del fondo e delle pareti;

3) ***vani interrati***

La realizzazione di vani interrati produrrebbe un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico.

In particolare la realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze idroinquinanti, inoltre aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie. Nelle condizioni di sito è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca esterna di contenimento di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali;

4) ***piazzali e zone di carico e scarico delle merci***

L'eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura.

5) ***reti interrate***

Le reti interrate dovranno essere realizzate solo esternamente all'edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, saranno eseguite con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8 %. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell'edificio);

6) ***parcheggi***

I parcheggi è opportuno vengano realizzati ad almeno 10 metri di distanza dai muri perimetrali dell'edificio e di ogni altra struttura presente, inoltre abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento.

7) ***cantieristica***

Nella fase di costruzione si propongono le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee:

- nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque ad un impianto di decantazione e deoleazione connesso alla fognatura;
- l'immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare l'interramento del collettore fognario con gravi danni e possibilità di forte riduzione dell'officiosità della rete;

- spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere.

Art. 65. Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili

1 Entro le *zone di tutela assolute* delimitate nella tav.2 ("Tutele e vincoli di natura ambientale") del PSC, aventi raggio di 10 m. attorno ai punti di captazione, possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione.

2 Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav.2 ("Tutele e vincoli di natura ambientale") del PSC, aventi raggio di 200 m. attorno ai punti di captazione, conformemente all'art.21 commi 5 e 7 del D.Lgs. 152/99, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
k) pozzi perdenti;
l) pascolo e stabulazione di bestiame.

In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'art.44 del D.Lgs.152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

3 Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della LR 50/95, della Delibera C.R. n.570/97 e della Delibera G.R. n.641/98, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in

materia, fermo restando quanto disposto al precedente comma1;

4 Entro le *zone di rispetto*, ai sensi dell'art.21 delle norme del PSC e nel rispetto delle norme nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:

- Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interarti esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

5 Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav.2 del PSC, oltre a quanto indicato al comma 1 che precede, sono esclusi, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive artigianali e industriali
- attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata
- realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

6 Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPAE e dell'AUSL lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 2 precedente, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

Art. 66. Conservazione dei pozzi freatici esistenti

1 I pozzi freatici devono essere mantenuti nelle condizioni di sicurezza dettate dai relativi regolamenti locali, e sono tutelati per un uso congruo alla qualità delle acque della falda locale (l'uso potabile deve essere specificamente autorizzato e periodicamente controllato).

2 L'eventuale chiusura per interramento di un pozzo freatico, dovrà essere segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale, prima della chiusura e successivo tombamento, il pozzo dovrà essere bonificato mediante lo svuotamento dell'acqua e l'accurata ripulitura del fondo fino al raggiungimento del sedimento in posto (espurgo anche del fango di fondo).

3 E' fatto assoluto divieto di utilizzare pozzi freatici a largo diametro (vecchio pozzo con il secchio, in genere di profondità non superiore a 21 metri dal p.c.) come "avanpozzo" di prelievi effettuati in acquiferi confinati sottostanti (a profondità superiori a 21 metri), o comunque di perforare il fondo con nuovi pozzi di piccolo diametro. Questa pratica è particolarmente pericolosa perché apre una via di comunicazione tra la falda freatica, in genere di qualità più scadente, e gli acquiferi confinati sottostanti, più trasmissivi, e sede di falde di migliore qualità.

Art. 67. Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato da HERA.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 68. Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) ai sensi dell'art. 76.1 delle presenti Norme, recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica. Il Comune prevede forme di incentivazione di tale recupero (cfr. art.139 del presente RUE).
In caso di impossibilità di recupero, le acque meteoriche devono essere reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione, con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee.

3 E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

4 L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a

successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

5 Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche devono rispettare il criterio dell'invarianza idraulica (definito dal PAI e dal PTCP), e le prescrizioni dell'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi, la cui localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze fra nuove opere previste nel PSC e strutture di bonifica, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un'analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Art. 69. Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico

1 Il piano delle indagini geognostiche dovrà comprendere, secondo la macro zona sismica di appartenenza dell'area di sedime dell'opera, al minimo le seguenti prove effettuate con attrezzature rispondenti agli standard definiti dall'art. 25 del PSC:

Macro zona I - esecuzione di:

- Una CPTU nell'intervallo di depositi non consolidati fino al substrato consolidato (rifiuto) o fino a 30 metri di profondità sotto la quota di incastro delle strutture di fondazione, per la conferma corretta del livello statico della falda e delle tessiture dei sedimenti, per la determinazione dei parametri meccanici, e la verifica di liquefazione con uno dei metodi di calcolo indiretto derivando dai valori CPTU (CRR, con o senza presenza di sovraccarichi). Per aree di estensione eguale o superiore a un ettaro, almeno un'altra prova penetrometrica / 0,5 ettari;
- un sondaggio a carotaggio continuo fino a alla profondità di 30 metri sotto la quota d'incastro della fondazione se superficiale (anche se non si incontra il substrato sovraconsolidato), con impiego di SPT negli intervalli granulari;
- prelievo di campioni di sedimenti granulari sabbiosi nell'intervallo saturo a normale consolidazione, per definire il fuso granulometrico da confrontare con le "fasce granulometriche" di figura 6 della relazione geologica, per confermare / smentire la precedente stima indiretta della suscettibilità alla liquefazione;

- esecuzione di DH nel foro di sondaggio, opportunamente predisposto, per ricavare direttamente i valori di V_s; per aree di estensione eguale o superiore a due ettari: almeno due sondaggi ed esecuzione di CH.

Macro zona II - esecuzione di:

- Due CPTU spinte fino a rifiuto, o a 30 metri sotto la quota d'incastro della struttura di fondazione (se superficiale), per la conferma corretta del livello statico della falda e delle tessiture dei sedimenti, per la determinazione dei parametri meccanici, e l'eventuale presenza e profondità di sedimenti suscettibili di liquefazione. Se l'ampiezza dell'area di progetto supera o è uguale ad un ettaro, sarà necessario procedere con altre prove CPTU o CPTE, con la densità di 1 prova ogni 0,5 ettari;
- nel foro della prova che si è spinta a maggiore profondità, è indispensabile effettuare almeno una CPTS, per la determinazione diretta dei parametri sismici e per ulteriore conferma della presenza di possibile liquefazione di sedimenti saturi. Nel caso le prove eseguite convergano nell'indicare la presenza di potenziale liquefazione di strati potenti oltre 1 metro rinvenuti a profondità inferiori a 10 metri, o di strati potenti oltre 1,5 metri a profondità comprese tra 10 e 20 metri, sarà indispensabile effettuare un sondaggio, per prelevare i relativi campioni di sedimento da analizzare.
- Nel caso in cui entro i 30 metri di profondità della prova si incontri il substrato roccioso non attraversabile dalla punta penetrometrica, ed il punto di misura della V_s che interessi il substrato più vicino sia posto ad una distanza maggiore di 500 metri, occorre realizzare un nuovo sondaggio a 30 metri ed effettuare una DH nello stesso foro di sondaggio, o altra prova sismica equivalente.

4 **Macro zona III** - esecuzione di:

- Due CPTE spinte fino a rifiuto, o a 30 metri sotto la quota d'incastro della struttura di fondazione (se superficiale), per la determinazione dei parametri meccanici, la valutazione della stratigrafia tessiturale, e l'eventuale presenza e profondità di sedimenti suscettibili di liquefazione, la quota di falda dovrà essere controllata con temporaneo piezometro a tubo aperto. Se l'ampiezza dell'area di progetto supera un ettaro, sarà necessario effettuare altre prove CPTE, con la densità di almeno una prova ogni ettaro;
- nel foro della prova che si è spinta a maggiore profondità, è indispensabile effettuare una CPTS, per la determinazione diretta dei parametri sismici e per ulteriore conferma della presenza di possibile liquefazione di sedimenti saturi. Nel caso le prove eseguite convergano nell'indicare la presenza di potenziale liquefazione di strati potenti oltre 1 metro rinvenuti a profondità inferiori a 10 metri, o di strati potenti oltre 1,5 metri a profondità comprese tra 10 e 20 metri, sarà indispensabile effettuare un sondaggio, per prelevare i relativi campioni di sedimento da analizzare.
- Nel caso in cui entro i 30 metri di prova si incontri il substrato roccioso non attraversabile dalla punta penetrometrica, ed il punto di misura della V_s sia posto ad una distanza maggiore di 500 metri dalla più vicina DH che interessi il substrato, occorre realizzare un nuovo sondaggio a

30 metri ed effettuare una DH nello stesso foro di sondaggio, o altra prova sismica equivalente.

5 **Macro zone IV e V** – esecuzione di:

- Un SASW, oppure un profilo sismico o altra prova sismica da calibrare in base a vicini sondaggi;
- penetrometrie dinamiche possibilmente DPSH, se non richiedono la formazione di piazzole e piste di accesso, altrimenti DPL, effettuate con il solo scopo di definire la profondità del substrato roccioso;
- gli studi finalizzati ad interventi edificatori da eseguirsi entro le macro-zone IV e V, devono contenere idonee verifiche di stabilità del versante (in condizioni naturali e con i sovraccarichi anche solo di eventuali manufatti di sostegno). La simulazione numerica realizzata per la verifica di stabilità, dovrà tenere conto delle caratteristiche sismiche della macrozona (ag = 0,25g; categoria di suolo "B"), ed includere nei calcoli le componenti verticali ed orizzontali dell'azione sismica stimata.

CAPO 3 C – RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per quanto non espressamente citato nelle disposizioni di cui al presente Capo, si fa riferimento all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con Del. C.R. Emilia-Romagna n.156 del 4 marzo 2008, che si intende integralmente recepito nel presente R.U.E., e nei Requisiti tecnici delle opere edilizie, di cui al Regolamento Edilizio tipo della Regione Emilia-Romagna, che costituiscono l'Allegato 2 delle presenti Norme

Art. 70.1 Risparmio dei consumi idrici

1 Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.
A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici
- introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)
- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di

scarico, ecc.).

REQUISITI, PRESTAZIONI MINIME E CRITERI APPLICATIVI

2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio.

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta del Permesso di Costruire:

a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:
   - manto di copertura privo di sostanze nocive;
   - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
   - sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
   - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
   - vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
   - sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
   - valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
   - pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
   - rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
   - eventuale conduttura di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b. Calcolo del fabbisogno idrico e del volume di acqua captabile dalla copertura:
   Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)
   per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:
   F. I. = N. Ab. Eq. x 120 l/g

per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.

Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)

Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalle coperture dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:

V.C.= S.C. x P.C.

dove:

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)

Il volume teorico di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:

V.A. = F. I. x 40gg

Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume teorico di accumulo (V.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C.

c. *Dimensionamento del serbatoio di accumulo (S.A.):*

Il serbatoio di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito, dovrà avere un volume pari ad almeno un quarto del volume teorico determinato ai sensi del precedente punto b)

S.A. = 0,25 x V.A.

3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità dei modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
- Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37.

Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili:

- Esterni agli edifici:
- annaffiatura delle aree verdi;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- lavaggio auto;
- usi tecnologici.
- Interni agli edifici:
- alimentazione delle cassette di scarico dei W C.;
- alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
- alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Art. 70.2 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti

1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti alle disposizioni contenute nell' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con Del.C.R. n.156 del 4 marzo 2008, in applicazione del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs.19.8.2005 n.192"

2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, cogenerazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

Art. 70.3 Certificazione energetica degli edifici

1 Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti, di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq. (punto a del par.3.1 dell'Atto di Indirizzo Del.C.R.n.156 del 4 marzo 2008) devono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.

2 L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio, ai sensi del citato Atto di indirizzo, a decorrere:

a) dal 1 luglio 2008, agli edifici, in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;

dal 1 luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso

dal 1 luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data.

3 L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto ovvero in relazione agli esiti dei controlli di efficienza energetica di cui al punto 8.8 dell'Atto di indirizzo e coordinamento (Del. C.R. n.156 del 4 marzo 2008)

4 *Sistema della classificazione della prestazione energetica degli edifici*

Il sistema di classificazione energetica degli edifici è descritto nell'allegato 9 dell'Atto di indirizzo di cui alla Del.C.R. n.156 del 4 marzo 2008.

La prestazione energetica è definita dal valore dell'indice EP complessivo (Eptot), determinato in base alla metodologia di calcolo di cui all'allegato 8 del citato Atto di indirizzo regionale n.156/2008.

L'indice EP complessivo è espresso:

- in chilowattora per metro quadrato di Su dell'edificio per anno (kWh/m2anno) per gli edifici appartenenti alla classe E1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili, come alberghi, pensioni e case per vacanze) in base alla definizioni contenute nell'allegato 1 del citato Atto di indirizzo regionale n.156/2008
- in chilowattora per metro cubo di volume lordo delle parti di edificio riscaldate per anno (kWh/m3anno) per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria EPi + EPacs = EPtot con i parametri numerici associati ad ogni classe, secondo le tabelle seguenti:

Classi di prestazione energetica. Edifici di classe E1 (kWh/m2anno)

A^+	$EP_{tot} < 25$
A	$EP_{tot} < 40$
B	$40 < EP_{tot} < 60$
C	$60 < EP_{tot} < 90$
D	$90 < EP_{tot} < 130$
E	$130 < EP_{tot} < 170$
F	$170 < EP_{tot} < 210$
G	$EP_{tot} > 210$

Classi di prestazione energetica. Altri edifici (kWh/m3anno)

A	EPtot < 8
B	8 < EPtot < 16
C	16 < EPtot < 30
D	30 < EPtot < 44
E	44 < EPtot < 60
F	60 < EPtot < 80
G	EPtot > 80

Art. 70.4 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici

1 Requisiti tecnici cogenti degli edifici

~~a) si assumono i requisiti cogenti come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e dell'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e~~

~~sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 4/03/08;~~

~~b)~~ ~~p~~Per i nuovi edifici~~,~~ è fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle presenti Norme, sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assumono come livelli minimi:

- la classe C per i nuovi edifici nei PUA già approvati o già presentati, negli interventi di sostituzione e in generale negli interventi edilizi diretti, ossia dove è limitata la possibilità di sfruttare al meglio il fattore orientamento;
- la classe B per i nuovi insediamenti nei PUA che saranno posti in attuazione con il POC.

2 Pannelli Fotovoltaici per la produzione di Energia Elettrica

2.1 Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con Su>1.000mq. è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 1,0 KW per ciascuna unità residenziale e 0,5 KW per ogni 100 mq. di superficie utile di edifici non residenziali. Tali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud ±30° ed inclinata tra i 20° e i 40° adeguandone l'inclinazione a quello della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sulle facciate degli edifici, sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici.
Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia (Requisito 6.6 dell'Allegato 3 all'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008), con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia, dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore del Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, rilasciata dalla ditta installatrice.

2.2 L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica deve avvenire attraverso integrazione con la struttura architettonica dell'edificio.

a) Qualora l'installazione avvenga nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'impianto venga installato sul tetto dell'edificio con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ed i componenti rimangano nella sagoma dell'edificio stesso;
- l'intervento sia realizzato nel rispetto di tutti i vincoli presenti e delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti

l'intervento è considerato di manutenzione ordinaria e soggetto a comunicazione (allegati: schema progettuale; scheda tecnica dell'impianto).

b) Negli altri casi l'installazione è soggetta a preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02, ed a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, entro tutti gli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile (Centro Storico – Sistema

insediativo della città turistica – Altri ambiti urbani consolidati – Ambiti per i nuovi insediamenti e ambiti da riqualificare), e nel territorio rurale.

2.3 L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, secondo gli stessi criteri di integrazione, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo negli ambiti specializzati per attività produttive, per i quali dovrà pertanto essere semplicemente presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02.

2.4 A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37.

3. Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con Su>1.000mq., e in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% di fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel Centro storico. Per la verifica del requisito si fa riferimento al livello di prestazione minima indicato nell'allegato 3, requisito 6.1.1 tab. B.1 e B.2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008. La dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.

L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio secondo le modalità indicate alla lett. a) del comma 2.2, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo; dovrà pertanto essere presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37.

4. Cappotto Termico

Negli interventi di recupero di edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della Superficie Utile e può derogare dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona.

5. Incentivi

Nelle nuove costruzioni, qualora si preveda la realizzazione dell'impianto di cui al comma 1, soddisfacente un indice di produzione energetica superiore a quanto indicato, o si preveda l'installazione dell'impianto di cui al comma 2, è possibile ottenere una riduzione degli Oneri di Urbaniz-

zazione Secondaria, in conformità a quanto indicato all'art. 139 delle presenti Norme e nella Delibera Comunale di parametrazione degli Oneri Concessori alla quale si rimanda per le specifiche di calcolo degli sgravi.

CAPO 3.D. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 71. Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dal RUE ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

Strade extraurbane principali - Tipo B (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).

Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine)

Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.

Strade urbane di quartiere -Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.

Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).

Strade urbane locali - Tipo F - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).

La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto

2 Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da

considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

Art. 72. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane

1. **USI AMMESSI**:

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
U 11 *Pubblici esercizi*
U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
U 45 *Impianti di trasmissione* (via etere)
U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
U 47 *Mobilità veicolare*
U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

Entro gli ambiti oggetto del presente articolo sono inoltre ammessi allestimenti per manifestazioni temporanee con finalità sociali, sportive, ricreative e culturali, e sono insediabili tutti gli usi correlati a tali attività. Per tali eventi, da autorizzare preventivamente con Delibera della Giunta comunale, le superfici degli insediamenti temporanei possono superare i limiti massimi di edificabilità prescritti per gli edifici permanenti. Resta inteso che la singola manifestazione non può protrarsi oltre i 30 giorni consecutivi.

Sono inoltre ammessi con intervento diretto, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico i seguenti ulteriori usi: U11 Pubblici esercizi; U8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche o mercati rionali.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. **TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI**: tutti

3 La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche A - H, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

4 Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda B; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda C. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.
Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

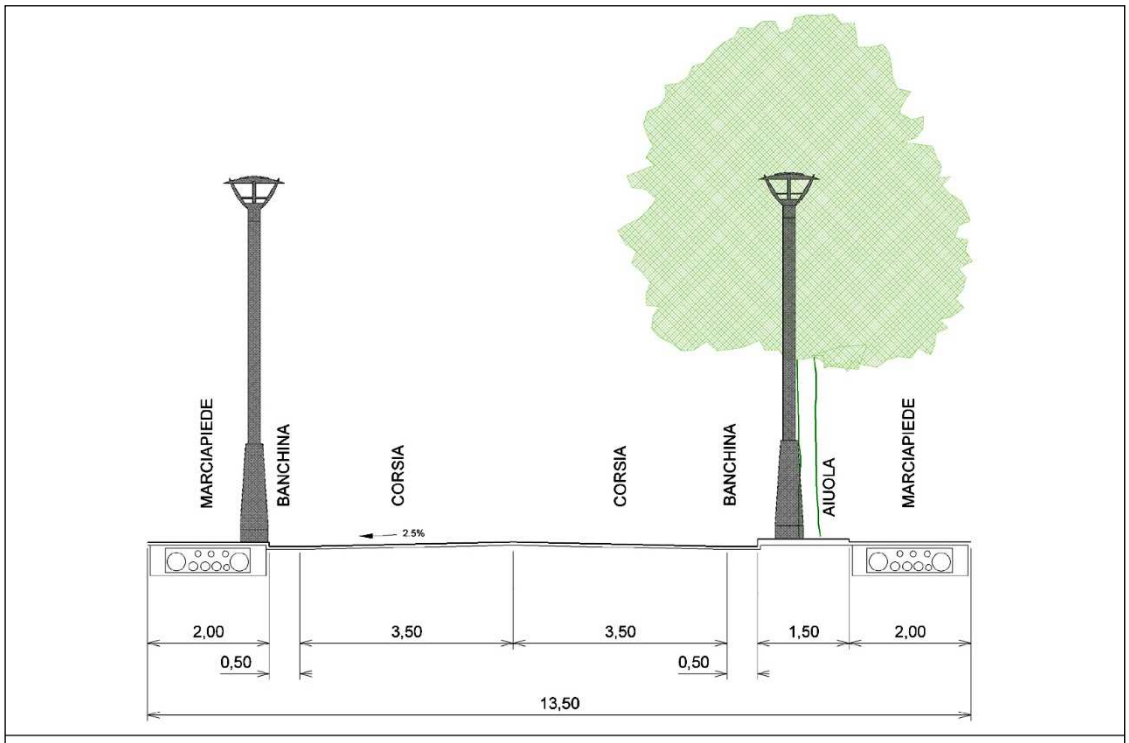
5 Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato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

Art. 73. Strade private in territorio rurale

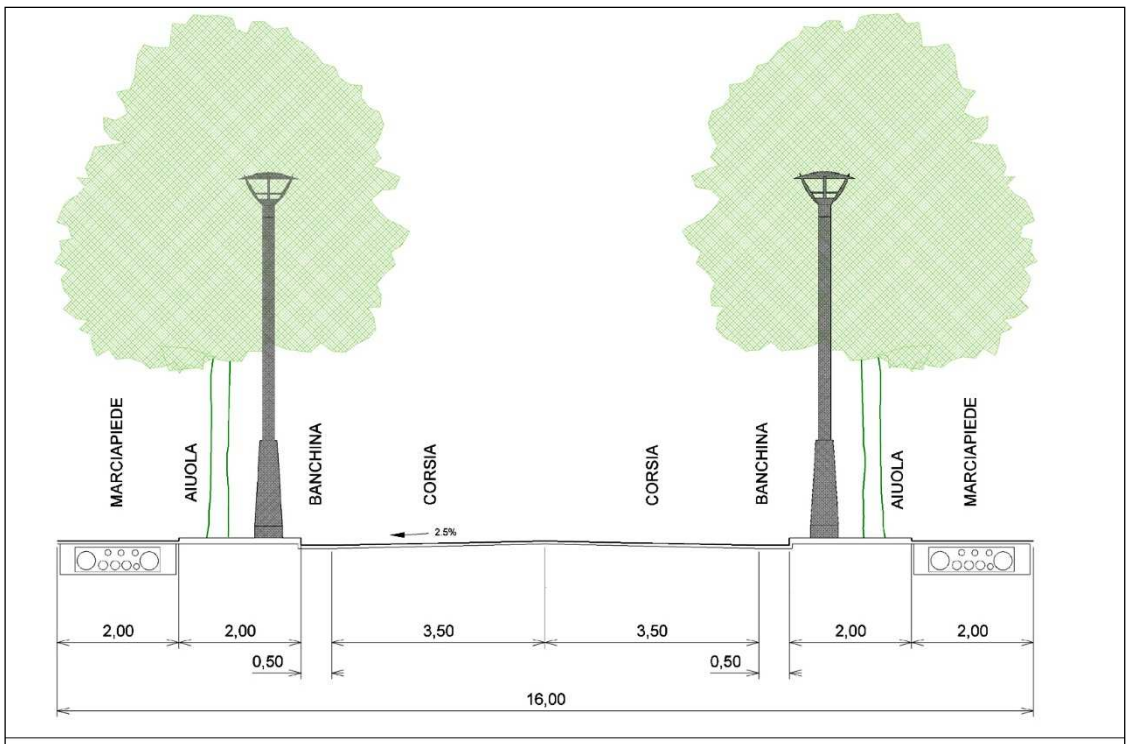
1 Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

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

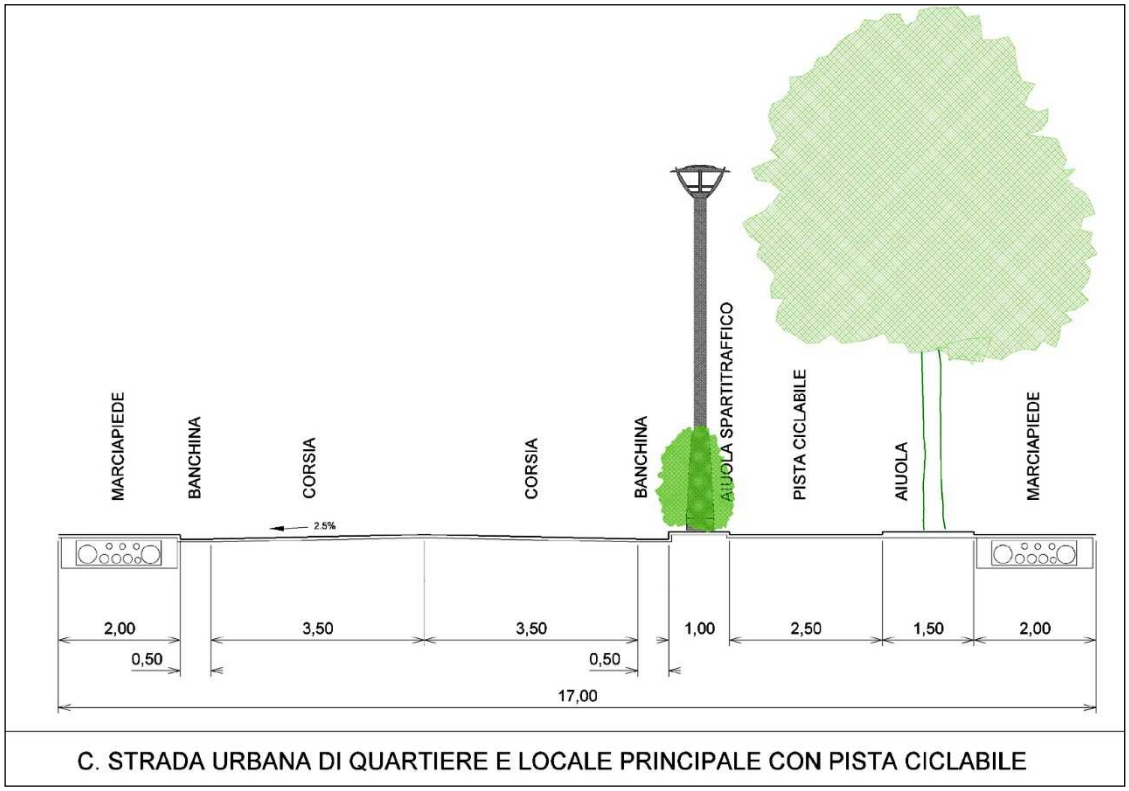
SEZIONI STRADALI TIPO: SCHEDE GRAFICHE



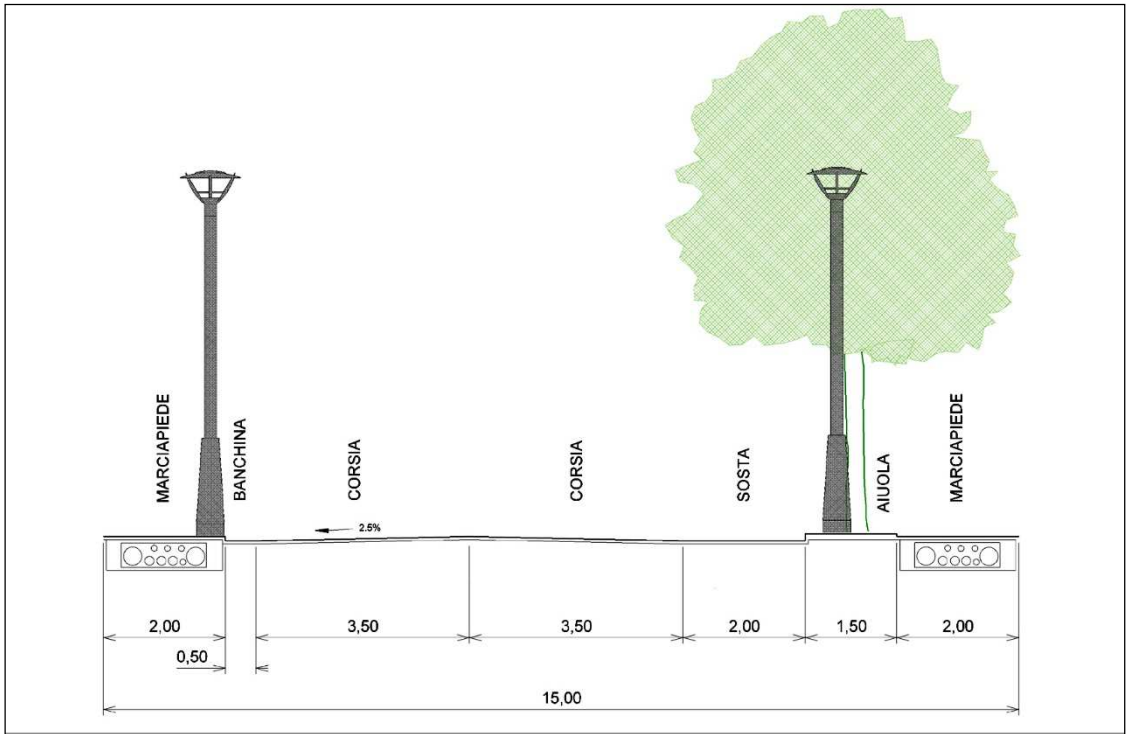
A. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA



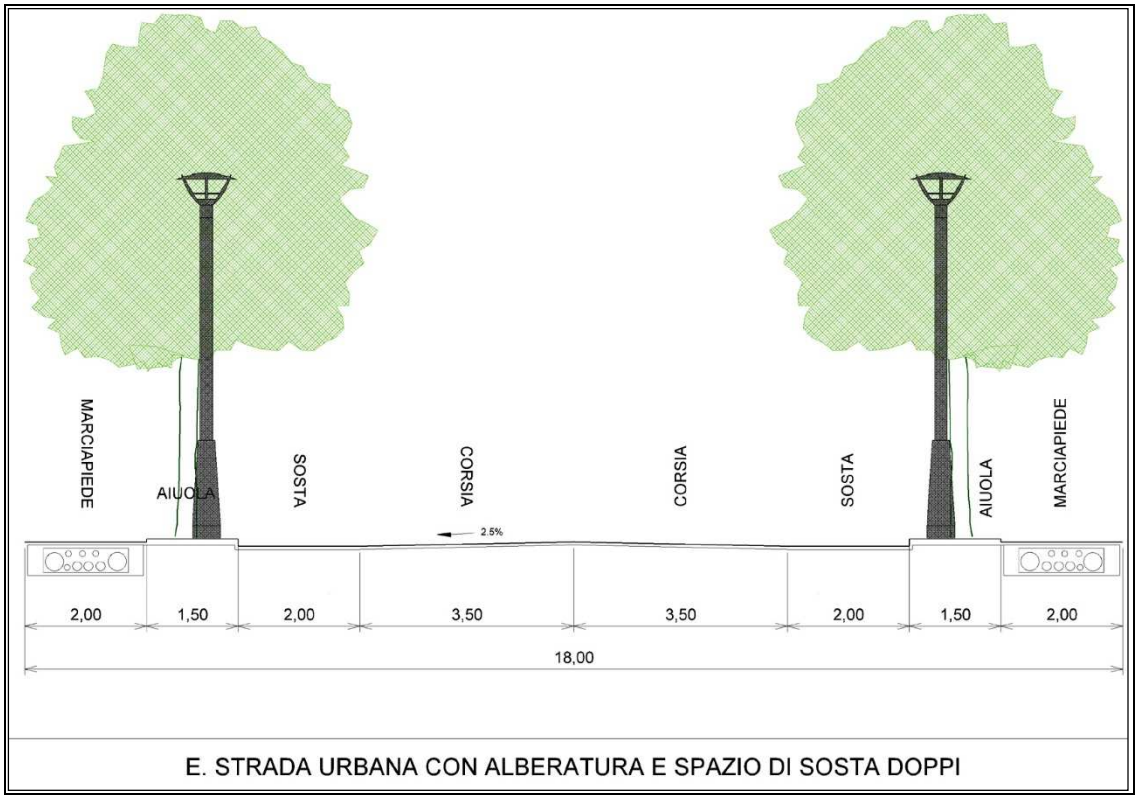
B. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON DOPPIA ALBERATURA



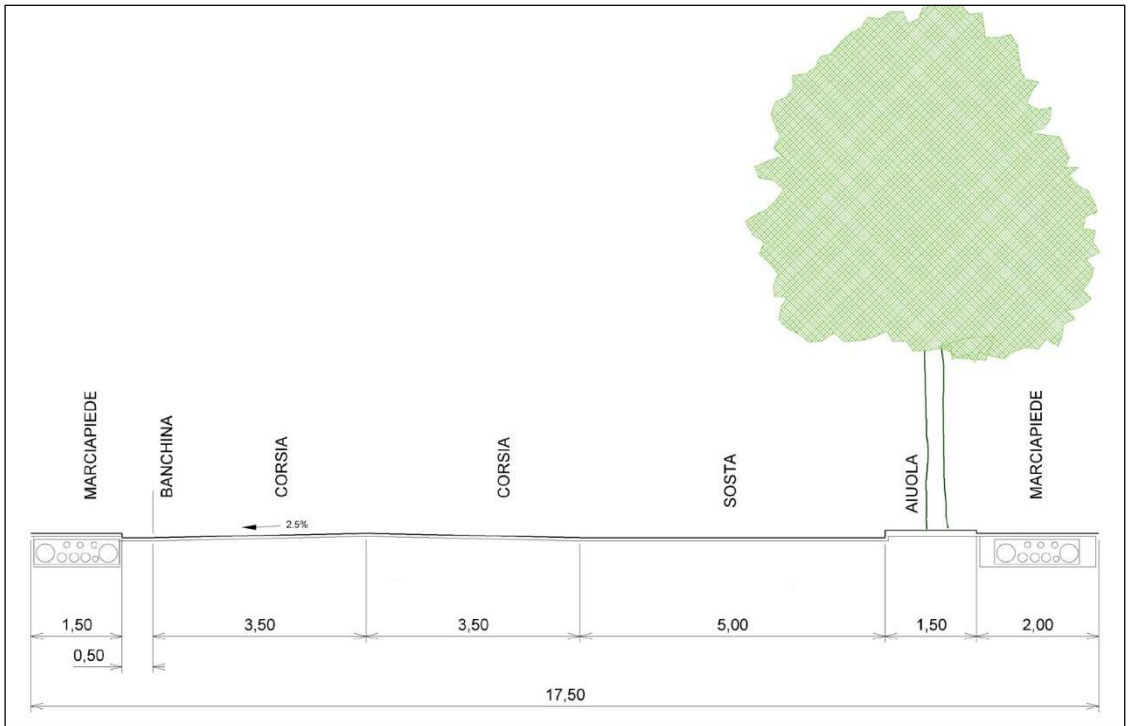
C. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON PISTA CICLABILE



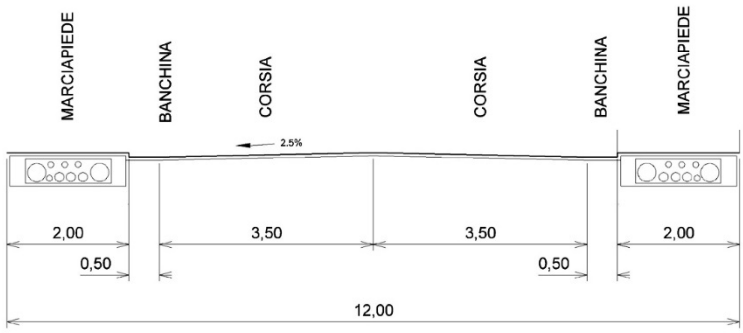
D. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA



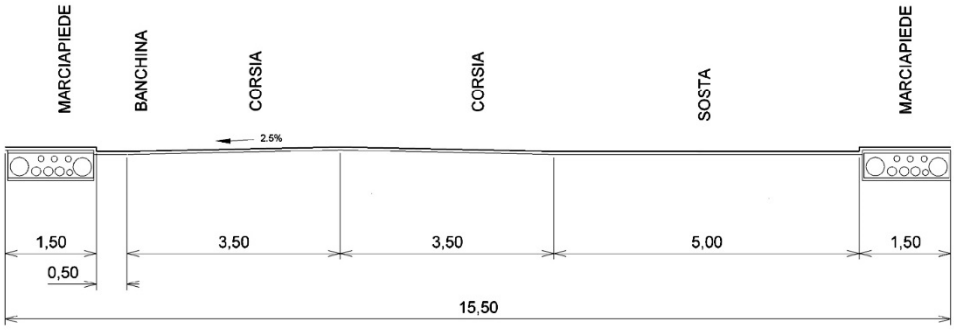
E. STRADA URBANA CON ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA DOPPI



F. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA A PETTINE



G. STRADA URBANA SEMPLICE



H. STRADA URBANA SEMPLICE CON PARCHEGGIO A PETTINE

Art. 74. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **INDIVIDUAZIONE**. La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC. sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

2 USI AMMESSI. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.
Sono ammessi gli usi
U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
U 47 *Mobilità veicolare*
U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso
U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 76.

3 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico, a parcheggi pubblici e privati.

4 Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 59

b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 59

5 **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO**. I diritti edificatori calcolati in base all'indice territoriale e fondiario applicati alle aree perimetrate dal RUE sull'intera superficie comprendente le fasce di rispetto possono essere utilizzati solo all'esterno di tali fasce non edificabili, con l'eccezione di quanto previsto ai succ. commi 6 e 7.

6 Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali e ferroviarie alla data di adozione del RUE possono essere effettuati interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada o la ferrovia, o che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.

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

Per costruzioni ad uso U10 (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione)*, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 59.

8 **DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**.

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;

- m 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;

- m 5 per le altre strade urbane locali;

è ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

9 Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753. 8 e fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

10 Allineamento prevalente per le nuove costruzioni

Nei casi di edificazione in lotti liberi o di ampliamenti edilizi in zone già edificate, l'Amministrazione Comunale può autorizzare, previo parere della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, distanze dalle strade inferiori rispetto a quelle minime, in modo da formare un unico allineamento.

Art. 75. Percorsi pedonali e piste ciclabili

1 **INDIVIDUAZIONE**. Nelle planimetrie del PSC, del RUE e del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali,

ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2 **REQUISITI TIPOLOGICI**. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3 La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

4 I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5 Nella definizione in sede di POC di interventi di qualificazione e integrazione della rete dei percorsi pedonali, dovrà essere privilegiata la realizzazione dei tratti di percorsi che garantiscano attraverso opportune soluzioni tecniche la fruibilità alle persone disabili e ai non vedenti, con priorità per i percorsi che collegano almeno attraverso una modalità facilitata e protetta i luoghi urbani di uso più frequente e di maggiore utilità pubblica.

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

7 Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.

8 Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m

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

10 Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 76. Impianti di distribuzione dei carburanti

1 Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.

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

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- del D.L. 25.06.2008 n.112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito nella Legge n.133 del 6 agosto 2008, ed in particolare i commi 17, 20 e 21 dell'art.83-bis;
- della Delib. di Consiglio Regionale n.355 dell'8 maggio 2002, recante "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti", modificata dalla Delibera Regionale n.208 del 05/02/2009;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- e delle norme di cui all'art.64 "Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico" del presente RUE.

3 **AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI**

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 72;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale;

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate.

4 **PARAMETRI EDILIZI**

UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)

H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 15.000 mq

5 **DESTINAZIONI D'USO** complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

6 **PRESCRIZIONI** in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8.

7 **MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI**

Gli impianti devono essere dotati di opere di mitigazione che li rendano compatibili con gli usi circostanti.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

8 **ATTUAZIONE**

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti (in localizzazioni individuate dal POC) può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

9 **IMPIANTI PREESISTENTI**

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

CAPO 3.D. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI - CIMITERI

Art. 77. Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. Ai fini dell'applicazione del Decreto Ministeriale del 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell´induzione magnetica", concernente l´approvazione della metodologia di calcolo per la definizione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) e delle relative fasce di rispetto per gli elettrodotti, della L.R. 30/2000 nonché della relativa Direttiva per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, la Tavola 3 del RUE individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione).

2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "f*ascia di attenzione*". La fascia di attenzione è di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.
   Per le parti in cui i suddetti elettrodotti attraversano il territorio urbanizzato ovvero aree ricomprese in PUA già approvati, sono indicati i limiti di una fascia di attenzione più ristretta, di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di cautela definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,5 micro-tesla.
   Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

3. All'interno delle fasce di attenzione, per tutti gli interventi edilizi dovrà essere richiesta all'ente gestore la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), sulla base dei parametri e secondo i criteri di calcolo indicati dal citato decreto:

4. Le dimensioni delle fasce di attenzione per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:
   - Linee AT tipologia non standard: 80 metri su tutto il territorio comunale.
   - Linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri all'esterno del centro urbano; 30 metri all'interno del centro urbano.
   - Linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del centro urbano; 13 metri all'interno del centro urbano.
   - Linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri all'esterno del centro urbano; 18 metri all'interno del centro urbano.

- Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.

5. Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo.

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

7 Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

8. Le fasce di attenzione sono man mano sostituite dalle effettive fasce di rispetto comunicate dall'Ente gestore, senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento.

9. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, alla relativa Direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.

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

11. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

12. Per ogni richiesta di permesso di costruire o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione dell'ampiezza effettiva della fascia di rispetto rilasciata da parte dell'Ente gestore.

~~1. Ai fini dell'attuazione della L.R. 30/2000 e ss. mm. ii. nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come modificata dalla D.G.R. 1449/2001, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione~~

pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di cui alla citata Direttiva regionale.

3. All'interno delle fasce *di rispetto*, gli interventi di nuova costruzione di edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, asili, ospedali e aree verdi attrezzate, nonché di edifici con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere, sono subordinati alla preventiva valutazione da parte di ARPA dei valori di induzione magnetica che determinano i limiti di edificabilità rispetto agli elettrodotti per le destinazioni sopra citate, definiti nel modo seguente:

all'interno del centro urbano:

- 0,2 µTesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e per le aree verdi attrezzate;
- 0,5 µTesla per edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere;

all'esterno del centro urbano:

- 0,2 µTesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili, per le aree verdi attrezzate e per gli edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere.

4. Il limite di edificabilità può essere ridotto qualora si adottino accorgimenti tecnici che consentano il non superamento dei valori sopra citati.

5. Le dimensioni delle fasce di rispetto per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:

- Linee AT tipologia non standard: 80 metri su tutto il territorio comunale.
- Linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri all'esterno del centro urbano; 30 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del centro urbano; 13 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri all'esterno del centro urbano; 18 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.

~~6. Sono comunque subordinati alla valutazione da parte di ARPA e al rispetto dei limiti di edificabilità di cui al precedente comma 3, gli edifici sensibili quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e le aree verdi attrezzate la cui localizzazione prevista all'interno del territorio urbanizzato ricada al di fuori della fascia di rispetto così come graficamente determinata ma risulti comunque anche parzialmente entro distanze dalle linee degli elettrodotti come di seguito specificato:~~

- ~~linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri;~~
- ~~linee MT aree in conduttori nudi terna singola:20 metri all'esterno del territorio urbanizzato;~~
- ~~linee MT aree in conduttori nudi terna doppia:28 metri;~~
- ~~linee MT cavo singolo aereo/interrato:3 metri all'esterno.~~

~~7. I limiti definiti per le nuove edificazioni come sopra riportati devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo.~~

~~8. All'interno delle fasce di rispetto gli interventi edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere devono rispettare quanto previsto dal precedente comma 3.~~

~~9. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.~~

~~10 La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.~~

~~11 Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.~~

Art. 78. Gasdotti

1 La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2 Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o mo-

dificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 79. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

1 Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 50; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

- H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

3 Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Gli interventi ammessi sono definiti dalla LR 19/2004.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi previsti dalle Leggi suddette.

Art. 80. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali

1 Comprendono:

- attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile)
- servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere
- servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo
- magazzini e depositi della pubblica amministrazione.

2 Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.

3 Negli ambiti destinati ad attrezzature sono ammessi gli usi direzionali e di servizio anche non connessi purché compatibili con la gestione delle attività insediate (sede SIS in ambito URB.t, e altri).

4 E' fatto obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali ed eventualmente la dotazione di parcheggi pubblici valutata necessaria al tipo di insediamento.

CAPO 3.E - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO

Art. 81. Classificazione acustica del territorio comunale

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L.n.447/1995) e della L.R. 9.5.2001 n.15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune di Cattolica predispone la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge.

2. In base alle differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e quella prevista dalla zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'art.7 della L.447/'95 e dell'art.5, e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel POC.

3 Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Classificazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora i livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto edilizio, deve introdurre gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

4 La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente nell'impossibilità di adottare altre soluzioni progettuali, e soltanto nei casi di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è considerata soluzione accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

Art. 82. Applicazione della L.R.n.198/2003 sull'inquinamento luminoso

1 Ai sensi della L.R.29.9.2003 n.19 e della DGR n. 1688 del 18/11/2013~~Delibera di Giunta~~

~~- N.ro 2005/2263 (Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge)~~ il Comune di Cattolica predispone l'adeguamento del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla L.R. 20/00 alle disposizioni della direttiva, definendo un abaco, cioè una guida, nel quale indicherà le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori possono scegliere quale installare.

2. Ai fini dell'adeguamento di cui al precedente comma 1, il Comune:
a) nelle "zone di protezione" ~~di cui all'art. 3 della Direttiva~~ (sistema regionale delle aree naturali protette, siti della Rete Natura 2000) predispone un censimento degli impianti esistenti, per identificare quelli non rispondenti ai requisiti della presente direttiva, indicando modalità e tempi di adeguamento. Per tali zone di protezione inoltre, il Comune pianifica l'eventuale sviluppo dell'illuminazione;
b) sulla base dello stato dell'impianto, ne pianifica la sostituzione in conformità alla presente direttiva;
c) predispone una pianificazione e programmazione degli interventi ai sensi dell'art. A-23 della LR.20/00 anche in funzione dei risparmi energetici, economici e manutentivi conseguibili, perseguendo la funzionalità, la razionalità e l'economicità dei sistemi, ed assicurando innanzitutto la salvaguardia della salute e la sicurezza dei cittadini e la tutela degli aspetti paesaggistico-ambientali.

3. I nuovi interventi edilizi, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, garantendo la conformità alle norme e procedure di cui alla L.R. 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva D.G.R. n.1688 del 18/11/2013~~Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni~~.

TITOLO 4. NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO 4A. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 83. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici, utilizzando per tale verifica gli indici del PRG adottato il 29 novembre 1995, primo Piano Regolatore che introduce il parametro della SU nel calcolo della potenzialità edificatoria.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

Art. 84. Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac.

1. Negli interventi di nuova edificazione la superficie accessoria relativa a ciascuna unità immobiliare (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso comune) non può essere inferiore al 30% della SU, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità abitative, la S.ac. degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle SU delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

3. In ogni unità residenziale almeno una camera da letto deve essere di Su >= 14 mq. (art. 2k dell'Allegato 1 "Definizioni")

Art. 85. Estensione degli interventi edilizi

1. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

2. L'intervento di Manutenzione Straordinaria (MS) può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

3. L'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

4. L'intervento di Ristrutturazione Edilizia (RE) deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento NC di cui all'art.14 dell'Allegato 1 "Definizioni"

5. L'intervento di Cambio d'Uso (CD) può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria, ad una singola Unità Immobiliare, o anche una porzione di U.I..

Art. 86. Distanze

Art. 86.a. Distanza da un confine

1 La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente

sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.

2 Non si considerano nella misura della distanza:

- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,40
- gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 2,00; in ogni caso la distanza dal confine non può essere inferiore a m.2,00
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50.

3 La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a

partire dai punti del perimetro del suo sedime.

4 Per gli edifici scolastici si applicano le prescrizioni di cui al DM 18/75 punto 3.08.

Art. 86.b. Distanze minime dai confini

1 Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

. Dc = distanza dal confine di proprietà,

. Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

2 Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

3 Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,40 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), per le *infrastrutture* e per i *manufatti diversi*.

Art. 86.c. Distanza dal confine di proprietà (Dc)

1 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
Dc = valore preesistente

2 Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:

Dc maggiore o uguale al valore preesistente.

3 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:
Dc maggiore o uguale a mt. 5,00

4 Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione e Ampliamento anche sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

5 E' possibile l'ampliamento o la nuova edificazione sul confine, subordinata all'assenso del confinante, corredato dall'impegno di costruire, eventualmente, a propria volta sul confine stesso;

6 E' possibile la nuova edificazione a distanze minori di quanto sopra esposto subordinata all'impegno del confinante, con atto registrato e trascritto, a costruire, eventualmente a propria volta, comunque a distanza non inferiore a 3,00 m dagli edifici circostanti.

7 Qualora un edificio abbia una parete cieca posta a meno di m.5,00 dal confine, l'eventuale apertura di finestre non è ammessa, se non in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato con atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della SCIA o della richiesta di permesso di costruire. Qualora però la parete cieca sia frontistante una parete finestrata, è ammessa l'apertura di nuove finestre in ambedue le pareti, nel rispetto del Codice Civile.

Art. 86.d. Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)

1 Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

2 Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 88.c; valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui all'art. 88.c.

3 Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 86.e. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)

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

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

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

4 Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art.88.a

5 La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
De: = valore preesistente.

7 Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:
De: maggiore o uguale al valore preesistente.

8 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:
De: maggiore o uguale a m 10,00.

9 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:

- De maggiore o uguale a mt. 10,00,
- De maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

10 Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11 Nei casi di cui ai commi 8 e 9 , qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate (cioè non dotate di vedute), il valore da rispettare può essere ridotto fino a m.3,00.

12 Nei casi di cui ai commi 8 e 9 il valore da rispettare può essere ridotto a m.3,00 qualora si tratti della distanza tra l'edificio principale di un'Unità Edilizia ed un corpo di fabbrica pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra e che contenga solo spazi accessori, ovvero tra due corpi di fabbrica pertinenziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.

13 Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:
De = m 5,00

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

Art. 86.f. Deroghe alle distanze

1 Le norme di cui ai precedenti Artt. 88.b, 88.c, 88.d, 88.e relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

a) edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc)

b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche

c) manufatti realizzati attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico (dehors e in generale tutti gli allestimenti temporanei di cui all'art. 55 c.7 e all'art.72 c,1)

d) in attuazione dell'articolo 7 ter della L.R. 20/2000, gli edifici esistenti, oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso gli interventi di recupero funzionale e

riqualificazione urbana di cui agli artt. 20, 22 e 23 c.3 delle presenti Norme, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime, oppure aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del ~~c~~Codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale. Gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la soprelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 (entro i limiti massimi definiti dal presente RUE agli artt. 20 e 22), nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

3. Le deroghe di cui sopra dovranno comunque consentire nei locali interessati il soddisfacimento del requisito di illuminamento naturale (soddisfacimento del valore minimo del fattore medio di luce naturale diurna)

CAPO 4.B. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI

Art. 87.a. Ambito di applicazione

1 Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente urbano dei Centri Storici CS, agli edifici tutelati, inclusi nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES dal PSC.

2 Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3 Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

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

5 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

Art. 87.b. Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per gli ambiti storici:

1 *Insegne*

In termini generali la regolamentazione degli impianti pubblicitari è definita dal vigente Regolamento Comunale degli impianti pubblicitari, approvato dal C.C. con Del.n.97 del 28/9/1998, che costituisce allegato del presente RUE.

Le insegne relative alle attività terziarie pubbliche e private (esercizi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, banche, ecc.) dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.), in applicazione del Piano per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

E' da escludere l'applicazione di insegne luminose sui fronti degli edifici storici classificati dal PSC di particolare interesse storico-architettonico..

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

2 *Vetrine*

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

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

3 *Tende, tendoni*

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento.

4 *Spazi pubblici e di uso pubblico*

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

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale,

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

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

ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE.

Sono così definiti gli edifici di origine storica che sono classificati dal RUE con le classi: 1 – 2.1 – 2.2

Art. 87.c. Strutture verticali

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

2 Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.

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

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

Art. 82.d. Strutture portanti orizzontali

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

2 Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

3 E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture

interne.

Art. 87.e. Coperture

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

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

3 Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato. Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

4 Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.

5 I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

Art. 87.f. Scale

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

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

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

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

5 In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

6 Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche

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

Art. 87.g. Aperture

1 Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

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

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

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

- sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per lucernaio;

Art. 87.h. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

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

2 Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

3 Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

4 Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

5 Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

6 Negli interventi di restauro scientifico, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Art. 87.i. Infissi esterni

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

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

3 Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale.

4 Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

Art. 87.l. Pavimentazioni

1 Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Art. 87.m. Elementi decorativi

1 Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;

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

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

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

CAPO 4.C. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 88.a. Facciate degli edifici e tinteggiature

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

2 Nel territorio rurale le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

3 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

4 *Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale*

Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente (oscuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

Art. 88.b. Coperture

1 Nel territorio rurale le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro

falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 90.d).

3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). É ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 c.).

Art. 88.c. Recinzioni

1 Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stilemi del passato.

Art. 88.d. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1 Per gli interventi di nuova edificazione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:
   - Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
   - Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

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

3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare

idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:
- Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)
- Interventi di schermatura visiva attraverso al piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

CAPO 4.D. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 89.a. Norma generale

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

2 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

4. Negli esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
   - aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
   - aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
   - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 89.b. Allineamenti

1 Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su patrimonio edilizio esistente è ammessa, nel caso di realizzazione di "facciata ventilata" per il miglioramento della capacità termica dell'edificio, la deroga alle distanze nella misura richiesta dall'incremento di spessore delle murature.

art. 89.c. 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, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare 1,50 m. di altezza totale, e la eventuale porzione in muro pieno non deve superare l'altezza di ml. 0,50 A giudizio della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio possono essere consentite o prescritte altezze diverse per assicurare l'allineamento con recinzioni preesistenti contigue.

Art. 89.d. Autorimesse

1 Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

2 Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 89.e. Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

2 L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3 Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni " Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".

4 Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

5 I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

Art. 89.f . Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1 Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.
I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 89.g. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. Cartelli indicatori, altre insegne e altri mezzi pubblicitari comunque denominati sono da realizzare secondo le modalità definite dall’apposito Piano o Regolamento comunale.

Art. 89.h. Apposizione di manufatti di pubblica utilità

1 L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. La realizzazione e installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni del Piano comunale per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

Art. 89.i Pergole, gazebi e tende

1. Con i termini “pergola” e “gazebo” si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili, incannicciati e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontali e le eventuali grigliature verticali fra i montanti possono essere di materiali quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio.

2. In ogni caso una pergola o gazebo non può essere dotata di una copertura di materiale impermeabile, atta a fornire protezione dalle intemperie (es. pioggia), in quanto, in questo caso (a norma dell'art. 2.16 comma 4 e relativa nota 17) dovrebbe essere considerato un elemento di chiusura superiore, come una tettoia, e darebbe luogo ad uno spazio coperto. Non può essere dotata neanche di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono più del 25% della superficie). Le eventuali tende o incannicciati poste su questi manufatti devono essere retrattili o avvolgibili e permeabili alla pioggia.

3. Le pergole e gazebi sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti due situazioni e con i seguenti limiti:
   a) nell'area di pertinenza di un edificio, in posizione staccata dall'edificio stesso; in questo caso si prescrive che la superficie interessata dal manufatto non superi il 10% della superficie scoperta del lotto e che il manufatto disti non meno di 1,50 m. dai confini; il manufatto può essere posto anche sul confine qualora risulti addossato ad altro edificio preesistente posto sul lotto confinante, fatti salvi i diritti di terzi;
   b) sulla terrazza di copertura totale o parziale di un edificio; in questo caso si prescrive che il manufatto non sporga dai piani delle facciate e che la sua superficie non superi il 25% della superficie del terrazzo su cui è collocato, e non superi mq 100 complessivi.

4. Con il termine "tenda" si intendono elementi mobili (avvolgibili o retrattili) per produrre ombreggiamento, applicati a sbalzo all'esterno degli edifici, oppure tesi su supporti indipendenti o in forma di tensostrutture.
   Anche per le tende vale il criterio che non possono essere realizzate di materiali impermeabili, atti a fornire protezione dalle intemperie, nel qual caso si configurano come chiusure superiori che danno luogo ad uno spazio coperto.

5. Le tende tese su supporti indipendenti dall'edificio o in forma di tensostrutture sono assimilate alle pergole e gazebi e per esse si applicano quindi i medesimi limiti di cui al comma 3.
   Per le tende applicate a sbalzo all'esterno di edifici in corrispondenza di aperture, viceversa non si pongono precisi limiti dimensionali; tuttavia si richiede che non eccedano le misure necessarie a fornire protezione dal sole alle aperture sottostanti.
   Per le strutture destinate a ricovero autoveicoli per le attività turistico-produttive si applicano i medesimi limiti di cui al comma 3 con distanza minima dai confini pari a ml 0,50.

6. La Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio può dotarsi di indirizzi e criteri riguardo all'ammissibilità di gazebi, pergole e tende per quanto attiene ai colori, ai materiali, alle forme, anche in relazione alla circostanza che siano visibili o non visibili da spazi pubblici.

TITOLO 5. DEFINIZIONI, CATEGORIE DI INTERVENTO, COMPETENZE, PROCEDURE ED ADEMPIMENTI E REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI

Art. 90 Definizioni, categorie di intervento, competenze, procedure ed adempimenti

1. Ai sensi degli art. 16 e 18 bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. , si rimanda:

– Per le **definizioni** alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010 recante "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" e s.m.i.; per le definizioni relative al territorio rurale, nelle more della emanazione da parte della Regione di definizioni uniformi, si rimanda alle "Linee guida per il territorio rurale" documento della Regione Emilia-Romagna pubblicato nel 2010 a cura della Direzione generale Programmazione territoriale e negoziata, Intese, Relazioni europee e internazionali.

– Per le **categorie di intervento**, all'allegato della L.R. n.15/2013 e all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

– Per le **competenze**, le **procedure** e gli **adempimenti** alla L.R. n.15/2013 e al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in relazione all'attività edilizia, alla L.R. n.20/2000 e s.m.i in relazione all'attività di pianificazione urbanistica e territoriale.

Art. 91 Requisiti

1. Per i requisiti e i presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia, si rimanda alla ricognizione della disciplina sovraordinata, di fonte statale e regionale, di cui alla delibera di Giunta regionale n. 994 del 2014 e s.m.i.
Da tale normativa è inoltre possibile desumere quando per soddisfare il requisito e per verificarlo, sia necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti).

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia le certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui all'articolo 19 bis della L.R. 23/2004) comporta da parte del dirigente competente,

oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

Art. 92 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. Con riferimento ai principi enunciati all'art. 6 della L.R. 15/2013, la CQAP è composta da sei membri nominati fra tecnici professionisti iscritti ai rispettivi ordini ed associazioni professionali (Geometri, Ingegneri, Architetti, Geologi, Dottori Agronomi, Paesaggisti) e scelti sulla base delle specifiche competenze ed esperienza in materia di beni paesaggistici e architettonici, urbanistica e tutela ambientale, sulla base di curricula oppure attraverso bando di selezione da pubblicizzare sul sito web comunale e da inoltrare agli ordini e collegi professionali della provincia di Rimini.

2. La CQAP è nominata dal Sindaco, dura in carica per la durata del mandato amministrativo e comunque fino alla nomina della nuova Commissione ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Il Presidente individua per i casi di assenza o impedimento un sostituto tra i dipendenti del Settore in possesso di idonee professionalità.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica, e sono sostituiti, entro 60 giorni dalla decadenza stessa, con provvedimento della Giunta Comunale secondo i criteri di cui al precedente del comma 1. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, il Sindaco procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel comune di Cattolica.

4. La carica di membro della Commissione costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione di opere per le quali sia previsto il parere della Commissione stessa, ad esclusione delle opere e degli interventi pubblici eseguiti su incarico dell'Amministrazione Comunale. L'inadempienza comporta la revoca della nomina a membro della Commissione.

5. L'approvazione del POC e dei PUA, di iniziativa pubblica o privata, è subordinata all'acquisizione del parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della L.R. 15/2013.

Art. 93 Valutazione preventiva

1. La procedura della valutazione preventiva è definita all'art. 21 della L.R. 15/2013. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:

a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;

b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;

c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;

d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;

e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);

f) tavole degli interventi nel caso di opere su edifici esistenti.

2. La relazione di cui al comma 1, da presentare per la richiesta di valutazione preventiva, dovrà definire con precisione l'oggetto della valutazione stessa, in relazione alla disciplina prevista nei relativi strumenti urbanistici, e dovrà contenere:

- gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;

- le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;

- i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE.

La relazione.

Art. 94 Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

b) ~~relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale,~~ rilevazione delle CSC (allegato 5, parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) in caso di pregresse attività produttive;

c) relazione con le indicazioni sull'assoggettamento dei futuri interventi al piano di riutilizzo terre e rocce da scavo di cui al D.M. 161/2012 e s.m.i.;

d) rapporto di VAS-ValSAT (D.Lgs. 4/2008 e art. 5 LR 20/2000 e ll.mm.ii.) qualora la verifica

non sia assolta precedentemente alla presentazione del Piano o asseverazione di non assoggettabilità ai sensi dell'art. 5, comma 5, della LR 20/2000;

e) per gli interventi richiamati all'art.8 della L.447/95 e s.m.i., la Valutazione previsionale di Clima Acustico e/o la Documentazione di Impatto Acustico, da redigersi secondo i criteri della DGR 673/2004, al fine di verificare il rispetto dei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica comunale vigente, nonché dal DPCM 14/11/1997;

fe) documentazione rappresentativa di fonti e livelli di esposizione ai ~~di~~ CEM e dimensionamento delle fasce di rispetto;

gf) analisi di criticità/rischio idraulico, rappresentazione e dimensionamento dei dispositivi di laminazione necessari al controllo degli apporti d'acqua; ~~analisi del rischio frana per le UIE da sottoporre a verifica (art. 2.5 PTCP);~~

hg) relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli interventi;

ih) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;

ji) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, corpi idrici superficiali o sotterranei e relative servitù o fasce di rispetto; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;

kj) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;

lk) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati,

ml) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;

nm) planimetria con la segnaletica stradale di progetto;

on) sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;

po) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni

del PSC e del POC;

qp) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;

rq) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa e relazione illuminotecnica specialistica; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 9.13 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;

sr) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;

ts) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC;

ut) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili, distanza dai confini di comparto e dei lotti confinanti;

vu) stima dei costi delle opere di sistemazione generale (opere di urbanizzazione e dotazioni collettive) necessarie per l'attuazione del piano;

xv) schema di convenzione urbanistica.

2. Alla richiesta deve essere allegata la documentazione necessaria per l'acquisizione del parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 in relazione alla compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), e gli ulteriori elaborati tecnici necessari, in particolare la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto t),

b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;

e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;

g) nei casi previsti dalla legge ovvero prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

5. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune:

6. Tutti gli elaborati tecnici di cui ai commi precedenti devono essere firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.

Art. 95 I.U.C. - Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione

1. Entro parti di ambiti urbani consolidati, di ambiti specializzati per attività produttive e di ambiti per dotazioni specificamente perimetrate dal RUE – individuate graficamente e identificate con la sigla IUC - è richiesta la presentazione di un intervento unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi di condizioni relative alla cessione di aree, alla realizzazione di opere, ecc.

2. La Giunta Comunale approva la convenzione che fissa i contenuti tecnici ed economici dell'intervento e la parametrazione dei relativi impegni da sottoscrivere.

3. I documenti costitutivi dell'Intervento Unitario Convenzionato sono i medesimi di cui al precedente art. 89. L'intervento unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, il cui rilascio avverrà in seguito alla firma della convenzione.

4. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta Comunale per l'approvazione;

- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti eventualmente competenti, e a riconsegnare la proposta di Intervento unitario convenzionato ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

7. Nell'atto di approvazione dell'intervento e della proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto stesso.

Art. 96 P.R.A. - Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola: documenti e procedura di valutazione e di approvazione

1. I Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000) devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:

a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;

b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alle Tavv. 2 e 3 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;

c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;

d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;

e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;

f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per

tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;

g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.

2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.

3. Il responsabile del procedimento verifica:

– che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;

– che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;

– il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento.

4. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:

– a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;

– oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

6. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte della Giunta è indicato il termine per l'attuazione. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di SCIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

Art. 97 Riesame dei titoli edilizi

1. I casi di riesame dei titoli edilizi sono disciplinati dall'art. 27 della LR 15/2013.

L'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente :

- le disposizioni di legge violate;
- lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto

e dettagliamene le ragioni del contrasto.

2. Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo con una decisione espressa che potrà essere:

– di accoglimento ed in tal caso dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o se sufficiente alla sua modifica;

– di rigetto.

3. Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame entro il termine di 60 giorni come previsto dall'Art. 27 comma 3 della LR n. 15/2013.

4. Il Sindaco potrà, al fine di procedere al riesame, avvalersi della consulenza di tecnici o legali di fiducia previa comunque l'acquisizione delle controdeduzioni del responsabile del SUE.

Art. 98. Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;

b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;

e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;

g) l'affittuario agrario (L.n.11/71 e L.n.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n.279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

h) 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 concessionario 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, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
- colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

i) 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;

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della l. 15/1968.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.