



Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

RUE

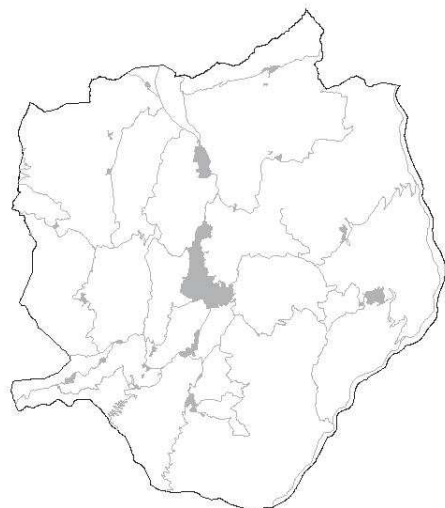
Regolamento Urbanistico Edilizio
L.R. 20/2000 - art. 29

NORME

Adozione: D.C.C. n. del / /
Approvazione: D.C.C. n.....del .././....

Il sindaco:
Sig. Romano Canovi

Il segretario generale:
Dott. Giampaolo Giovanelli



GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento comunale

arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

*Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, arch. Barbara Maran,
Daniela Lavacchielli, ing. Selena Camatti, arch. Cristina Canova*

Consulente generale per il RUE: **tecnicoop**

Direttore tecnico arch. Rudi Fallaci

Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce

dott. agr. Fabio Tunioli

arch. Chiara Biagi

cartografia: Andrea Franceschini

 LAV. I 46	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
		.		Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
	RUEbozzaN1			31/08/11	RF	31/08/11	RF	31/08/11	RF
	RUEbozzaN2			10/10/12	CS	12/10/12	CS	12/10/12	RF
	RUEbozzaN3			13/12/12	CS	13/12/12	CS	13/12/12	RF
	RUEbozzaN4			13/12/12	CS	13/12/12	CS	13/12/12	RF

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI..... 1

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	1
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	1
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	2
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia	2
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	2
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	3
Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	4
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	4
Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti	5
Art. 1.1.10 – Permesso di costruire in deroga.....	5
Art. 1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche.....	5
Art. 1.1.12 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate.....	5
Art. 1.1.13 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444	5
CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI	7
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni	7
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato	7
Art 1.2.3 - Impianto	7
Art. 1.2.4 - Infrastruttura.....	8
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi	8
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili	9
Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia	9
Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni	11
Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'Ue in spazi funzionali	11
Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche	12
Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Ue in spazi a diverso grado di protezione	14
Art. 1.2.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10.....	15
CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....	17
Art. 1.3.1 – Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q).....	17
Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma.....	17
Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (Ip)	17
Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra	18
Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv), modifiche al piano di campagna.....	18
Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)	18
Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC).....	18
CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI.....	20
Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)	20

Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	20
Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti	20
Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	20

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.5.1 - Intervento	22
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento	22
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione	23
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica.....	23
B1 - Interventi edilizi di 'recupero'	24
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)	24
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)	25
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC)	26
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	27
Art. 1.5.9 - Demolizione (D).....	28
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate.....	29
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS).....	29
Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT)	29
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL)	29
B3 - Interventi edilizi di NUOVA COSTRUZIONE (gli interventi di nuova costruzione, come definiti nell’Allegato 1 della L.R.31/2002 sono articolati nei seguenti sottotipi).....	29
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC).....	29
Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR).....	30
Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM).....	30
Art. 1.5.16 – Significativi movimenti di terra (MT).....	31
Art. 1.5.17 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.....	31
Art. 1.5.18 - Cambio d'uso (CD).....	32

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	35
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	42

TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	43
--	----

TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	45
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi	46
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi	47
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi	49
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r).....	49
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	51

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	53
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	54
CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	55
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde	55
Art. 3.2.2 - Essenze arboree da impiantare	56
Art. 3.2.3 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico	56
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	57
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale.....	57
Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	57
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane.....	58
Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali	62
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti	62
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale	64
Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	64
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	65
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	67
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	67
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	67
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela	68
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto	68
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva	68
Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	69
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO.....	70
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue.....	70
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	71
Art. 3.5.3 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee	72
Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate	72
CAPO 3.6 – CIMITERI.....	73
Art. 3.6.1 - Cimiteri.....	73
Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale.....	73
TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC	75
CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI.....	75
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali	75
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento	75
Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso	80
Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni ..	80
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	86
CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	87
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali...	87
Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	87

Art. 4.2.3 – Interventi ammessi.....	88
CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI	94
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE	94
Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione ..	94
Art. 4.4.2 – Destinazioni d’uso	94
Art. 4.4.3 – Interventi ammessi.....	95
CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI.....	97
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	97
Art. 4.5.3 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP_BN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	97
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....	98
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale	98
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti	98
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	99
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici tutelati	101
Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali	103
Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici produttivi dimessi.....	104
Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili	104
Art. 4.6.8 – Attività, ricettive, di ristorazione e di agriturismo.....	104
Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali.....	105
Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l’ambiente (f4)	105
Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	106
Art. 4.6.12 – Impianti di produzione di energia (uso c4).....	106
Art. 4.6.13 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito	106
Art. 4.6.14 – Nuove autorimesse in territorio rurale.....	107
Art. 4.6.15 – Edifici abitativi ricadenti all’interno di una frana attiva.....	107
CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE.....	108
Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	108
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole	109
Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale	110
Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni	110
Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio all’agricoltura ...	111
Art.4.7.6 -Interventi di NC, AM, DR per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli).....	111
Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, DR per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	112
Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.....	112

Art. 4.7.9 - Interventi di NC, AM, DR per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura	112
Art. 4.7.10 – Attività agrituristiche.....	113

TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO..... 115

CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA

DELLE COSTRUZIONI..... 115

Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	115
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature	115
Art. 5.1.3 – Conformazione plani volumetrica e coperture degli edifici	116
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	116
Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta.....	117
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	118
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	118
Art. 5.1.8 –Depositi di materiali a cielo aperto.....	118
Art. 5.1.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	119
Art. 5.1.10 – Vettrine e serrande.....	119
Art. 5.1.11 –Dehors, chioschi ed edicole	120

CAPO 5.2 DISTANZE..... 121

Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura	121
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini	121
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1).....	121
Art. 5.2.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2)	122
Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De)	124
Art. 5.2.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3).....	125
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze	126

CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA 127

Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa.....	127
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	127
Art. 5.3.3 – Tende e frangisole	128
Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari.....	128
Art. 5.3.5 –Targhe.....	128
Art. 5.3.6 –Monumenti e targhe commemorative.....	129
Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci.....	129
Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi	129
Art. 5.3.9 –Addobbi	129

APPENDICE 131

“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA” 131

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

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

Parametri Edilizi

Ue	= Unità edilizia
U.I.	=Unità immobiliare
Su	= Superficie utile
Sa	= superficie accessoria
SC	= Superficie Complessiva, edificata o edificabile
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
Sp	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
Hu	= Altezza utile
Hv	= Altezza utile netta media
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RRC = Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
D = Demolizione

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

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

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
DR = Demolizione con ricostruzione

Tipi di intervento non edilizi

MT = Significativi movimenti di terra
AR = Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

CQAP = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC = Piano Operativo comunale
PSC = Piano Strutturale Comunale
PUA = Piano Urbanistico Attuativo
PAA = Piano di ammodernamento di azienda agricola
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive

ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

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

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

Funzioni di servizio complementari alla residenza

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

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

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

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

- b11.1 Medio-piccole strutture di vendita:** b11.1a = del settore alimentare o misto; b11.1n = del settore non alimentare
- b11.2 Medio-grandi strutture di vendita:** b11.2a e b11.2n = idem c. s.
- b11.3. Grandi strutture di vendita:** b11.3a e b11.3n = idem c. s.
- b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.**
- b13 Attività espositive, fieristiche, congressuali.**
- b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;**
- b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**
- b15 .Attività sanitarie ed assistenziali**
- b16 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca**

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

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

D) FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA,

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

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1.** Alberghi
- e2.** Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù,),
- e3.** Campeggi e villaggi turistici
- e4.** Residenze turistico alberghiere (hotel-residence)

F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, traducendo le indicazioni del PSC, e in conformità ad esso, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, con specifico riferimento a quelle che l'art. 29 della L.R.20/2000 definisce come "le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale", "gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare", "gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive" che consistano nel "completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti".
3. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
 - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
 - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
 - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
 - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
 - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
 - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 78 del 20/07/2000 e n. 84 del 07/09/2000 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel vigente Regolamento di igiene e sanità.

Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è composto
 - a) dal presente fascicolo: RUE – **Norme**;
 - b) dalle seguenti Planimetrie del RUE:
 - Tavola A in scala 1:5.000,
 - Tavola B in scala 1:1000 relativa ai centri storici;
 - c) dal fascicolo delle Schede di rilevazione degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale
 - d) dalla relazione di VAS/Valsat (Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale).
2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti altri Regolamenti specifici allegati:
 - ALLEGATO A1 – Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie.
 - ALLEGATO A2 – Disposizioni riguardo al rendimento energetico e procedure di certificazione energetica degli edifici.
 - ALLEGATO B – Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio
 - ALLEGATO C – Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)
 - ALLEGATO D – Disciplina delle sanzioni
3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti allegati al RUE, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati con semplice delibera del Consiglio Comunale.

Art. 1.1.4 - 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 fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di approvazione, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; ferme restando le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.1.7; sono quindi abrogate tutte le disposizioni del previgente PRG che riguardino gli interventi edilizi diretti, non assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo.
3. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza;
4. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000 e succ. modificazioni.

Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE e dei Regolamenti allegati di cui all'art. 1.1.3, si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari e piani settoriali già vigenti nel Comune. In particolare si richiamano:
 - il Regolamento per la salvaguardia ed uso delle aree verdi e dei parchi comunali;
 - il Piano delle insegne.

Il RUE rappresenta atto di inquadramento e riferimento necessario per il successivo aggiornamento di tali regolamenti e piani settoriali.

2. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
3. Costituiscono riferimento normativo per il Piano Operativo Comunale (POC) i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUE esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, norme di tutela, distanze, usi, dotazioni, nonché alle procedure.
4. Il RUE disciplina inoltre gli elaborati e le procedure inerenti alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
5. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei rispettivi PUA..
6. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti. In caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata si considera una durata di 10 anni.
7. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
8. 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. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
 - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
 - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi e qualitativi, ossia di efficienza funzionale, ai sensi dell'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC il rilascio del titolo abilitativo è subordinato inoltre all'approvazione di un il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo, e alla firma della relativa convenzione.

Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000.
2. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le DIA/SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Le disposizioni del RUE non si applicano inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi (si veda ai seguenti artt. 7.4 e 7.5 dell'Allegato B).
3. L'adozione del RUE comporta, in applicazione del PSC, il cambiamento della modalità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti: viene prevista l'utilizzazione della Superficie Complessiva come definita ai sensi del successivo art.1.3.7 al posto dell'unità di misura applicata nel pre-vigente PRG.
4. Al fine di agevolare la transizione alla nuova unità di misura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, sono fatte salve dall'applicazione delle misure di salvaguardia del RUE e, pertanto, fino alla sua definitiva entrata in vigore, possono essere approvate secondo le disposizioni del PRG le richieste di permesso di costruire che siano state presentate prima della data di adozione del RUE complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio e conformi al PRG.

Parimenti si considerano non in contrasto con il RUE e, pertanto, possono essere approvati previo accertamento di conformità alle norme del PRG i procedimenti di approvazione di opere di cui all'art. 7 comma 1 della L.R. 25/11/2002 n. 31 che siano stati avviati prima della data di adozione del RUE.

5. Nel caso dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate già approvati alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e relative modalità di misura come definiti nel PRG previgente.
6. Per quanto riguarda i Piani Urbanistici attuativi vigenti e per quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 1.6 e 1.7 del PSC.
7. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.

Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, 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, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC e richiamare nel RUE all'art. 2.1. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC e al Titolo II prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV e sulle norme del POC.

Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, nonché quelle di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 6/08/1967.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 1.1.10 – Permesso di costruire in deroga

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, nei casi e secondo le modalità previste all'art. 15 della L.R.31/2002.

Art. 1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni sono da rilevare di norma con procedura digitale; solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico continuo che delimita gli ambiti o zone, mentre gli eventuali limiti tracciati accanto con grafie discontinue valgono solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
3. Le cartografie degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe catastali digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il RUE, senza che ciò comporti variante al RUE.

Art. 1.1.12 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate

1. Ogni volta che le norme del RUE contengano un riferimento a disposizioni sovraordinate (leggi nazionali o regionali, decreti e simili), qualora detta disposizione sia stata o venga successivamente modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.

Art. 1.1.13 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

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

Ambiti del RUE	Zone omogenee D.M. 2/04/1968
ACS	A
AUC	B
ASP e AST	B
ANS (fino ad inserimento in POC)	E
ANS (dopo l'inserimento in POC)	C
ASP_BN (fino ad inserimento in POC)	E
ASP_BN (dopo l'inserimento in POC)	D
Territorio rurale	E

CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente '*immobili*':
 - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
 - *le costruzioni edilizie*;
 - *gli alberi*;
 - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza¹, a prescindere dai materiali impiegati e dalle tecniche costruttive.
3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie²:
 - gli edifici,
 - gli impianti, o strutture tecnologiche,
 - le infrastrutture,
 - i manufatti diversi.

Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato

1. La definizione di edificio, o fabbricato è data nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10).
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli, ancorché amovibili, costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Art 1.2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale³, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

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

Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.

Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.

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

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

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)⁴; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno⁵; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici, campi eolici, nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

Art. 1.2.4 - Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
 - a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
 - b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Art. 1.2.5 - Manufatti diversi

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

- a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, barriere antirumore e simili;
- b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque e forni;
- e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15 , altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;

⁴ La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.3.62.10) come componenti degli edifici.

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

- f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- g) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

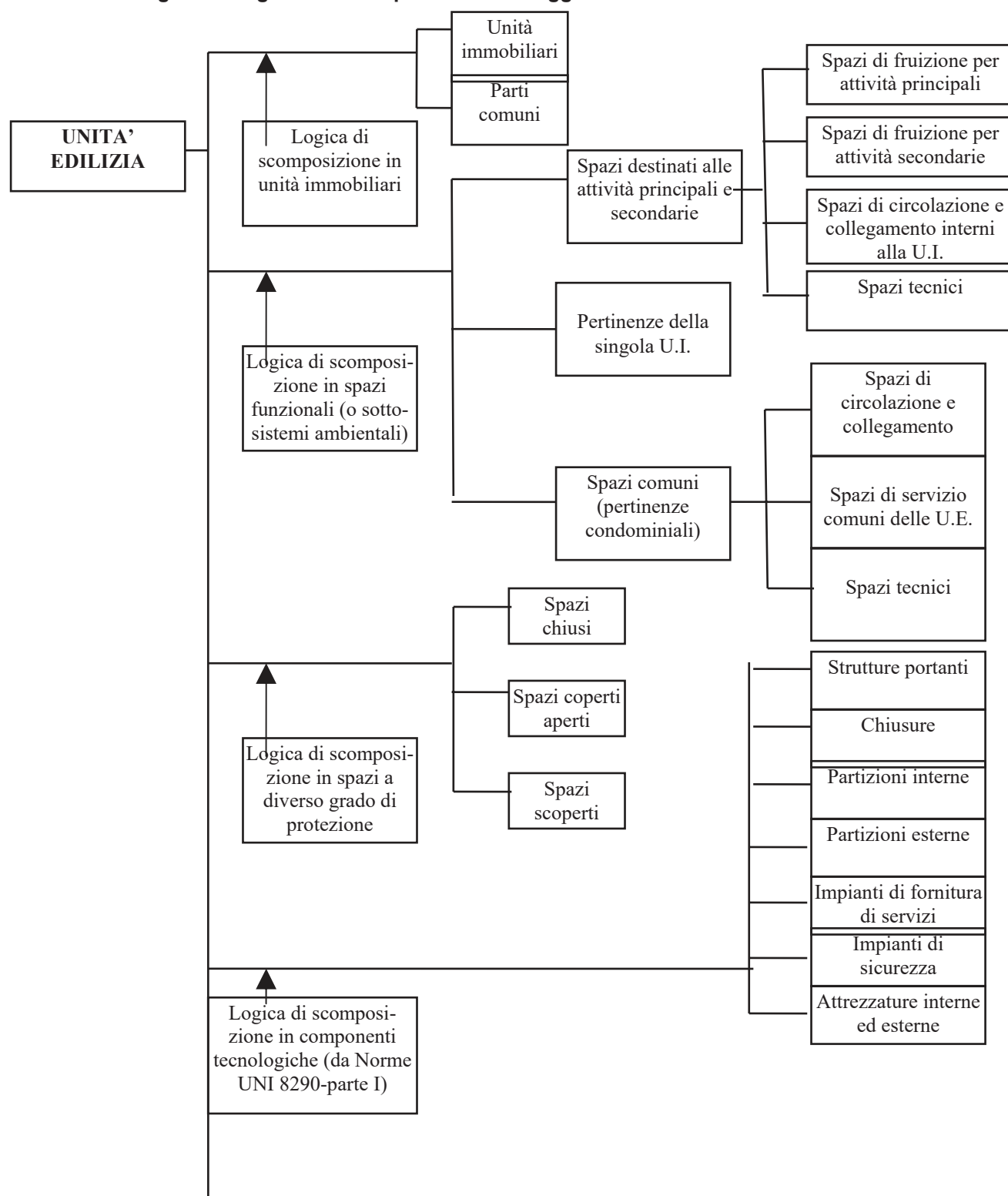
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza (7), determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
 - a) le unità edilizie (Ue) come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10),
 - b) le unità fondiari,
 - c) le unità impiantistiche,
 - d) le unità infrastrutturali.

Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia

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

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



Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata⁶. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze⁷ di un'unità immobiliare:
 - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
 - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Ai fini del RUE, le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art. 3.1.5 non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze⁸, anche se sono identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.
4. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'Ue in spazi funzionali

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

⁶ Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre: vedi nota al successivo comma 3.

⁷ Si veda la definizione nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della RER. Secondo il Catasto (Art. 817 C.C.) sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

⁸ La norma si applica anche qualora tali autorimesse siano identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.

- 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;
 - 1.3.1) orizzontale,
 - 1.3.2) verticale.
- 1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
- 2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
- 3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
 - 3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
 - 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
 - 3.2.1) orizzontale,
 - 3.2.2) verticale.
 - 3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una Ue composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche

La scomposizione della Ue in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",
- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

- 1. Strutture portanti:

- 1.1. Strutture di fondazione
 - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
 - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
 - 1.2.1. strutture di elevazione verticali⁹
 - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
 - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
 - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
 - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

- 2. Chiusure:

- 2.1. Chiusure verticali
 - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
 - 2.2.1. solai a terra
 - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
 - 2.3.1. solai su spazi aperti

⁹ Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).

- 2.4. Chiusure superiori
 - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3. Partizioni interne:**
 - 3.1. Partizioni interne verticali
 - 3.1.1. pareti interne verticali
 - 3.1.2. infissi interni verticali
 - 3.1.3. elementi di protezione
 - 3.2. Partizioni interne orizzontali
 - 3.2.1. solai
 - 3.2.2. soppalchi
 - 3.2.3. infissi interni orizzontali
 - 3.3. Partizioni interne inclinate
 - 3.3.1. scale interne
 - 3.3.2. rampe interne
- 4. Partizioni esterne:**
 - 4.1. Partizioni esterne verticali
 - 4.1.1. elementi di protezione
 - 4.1.2. elementi di separazione
 - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
 - 4.2.1. balconi e logge
 - 4.2.2. passerelle
 - 4.3. Partizioni esterne inclinate
 - 4.3.1. scale esterne
 - 4.3.2. rampe esterne
- 5. Impianti di fornitura servizi:**
 - 5.1. Impianto di climatizzazione
 - 5.1.1. alimentazione
 - 5.1.2. gruppi termici
 - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
 - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
 - 5.1.5. reti di scarico condensa
 - 5.1.6. canne di esalazione
 - 5.2. Impianto idrosanitario
 - 5.2.1. allacciamenti
 - 5.2.2. macchine idrauliche
 - 5.2.3. accumuli
 - 5.2.4. riscaldatori
 - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
 - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
 - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
 - 5.2.8. apparecchi sanitari
 - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
 - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
 - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
 - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
 - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
 - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
 - 5.4.1. alimentazione
 - 5.4.2. macchina
 - 5.4.3. reti di canalizzazione
 - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
 - 5.5.1. canna di caduta
 - 5.5.2. canna di esalazione
 - 5.6. Impianto di distribuzione gas
 - 5.6.1. allacciamenti

- 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
 - 5.7.1. alimentazione
 - 5.7.2. allacciamenti
 - 5.7.3. apparecchiature elettriche
 - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
 - 5.8.1. alimentazione
 - 5.8.2. allacciamenti
 - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
 - 5.9.1. alimentazione
 - 5.9.2. macchina
 - 5.9.3. parti mobili

- 6. Impianti di sicurezza:

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

- 7. Attrezzature interne:

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

- 8. Attrezzature esterne

- 8.1. arredi esterni collettivi
- 8.2. allestimenti esterni
 - 8.2.1. recinzioni (*)
 - 8.2.2. pavimentazioni esterne¹⁰

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

Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Ue in spazi a diverso grado di protezione

- 1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
 - a) *Spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';

¹⁰ Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo

b) *Spazi aperti coperti*;

c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.

2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni¹¹; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro¹².
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
 - da una superficie di calpestio,
 - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
 - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
 - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense¹³.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo¹⁴ se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 1.2.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

¹¹ I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'Art. 1.2.10.

¹² Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'.

In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucatore della griglia.

La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."

¹³ Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

¹⁴ Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

Figura 2

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

CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 1.3.1 – Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q)

1. Le definizioni di sagoma, di sagoma planivolumetrica (di seguito abbreviata in **sagoma p.**), di Volume della sagoma planivolumetrica (o volume totale o lordo) (**Vt**), di area di sedime, di superficie coperta (**Sq**), di rapporto di copertura (**Q**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10).

Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma

1. Si definisce 'involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' (**Inv**) di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma planivolumetrica, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).
2. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (**Vinv**) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
3. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' ovvero 'involucro riscaldato' di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce 'volume riscaldato' il volume dell'involucro riscaldato, espresso in mc.
4. Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto S/V , dove V è il volume riscaldato e S è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).

Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (Ip)

1. Ai sensi della DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10 si definisce *superficie permeabile* (**Sp**) la porzione ineditata di una determinata superficie, priva pavimentazione o di altri manufatti permanenti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Ai fini del presente articolo, le superfici pavimentate con materiali (quali ad es. elementi prefabbricati autobloccanti grigliati o cavi) che consentano l'inerbimento si considerano permeabili per il 50% della loro estensione. Non si considerano permeabili le superfici, ancorché inerbite, sovrastanti a costruzioni, interrate o fuori terra.
3. Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poichè si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.
4. Si definisce indice di permeabilità (**Ip**) il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (Sp/SF) oppure la superficie territoriale (Sp/ST).

Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale e trova applicazione ai fini del rispetto delle quote massime dei manufatti nelle aree interessate da vincoli di rispetto aeroportuale o simili.
2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra fra la quota massima e la quota al suolo.

Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv), modifiche al piano di campagna

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio (**Hf**), di altezza di un edificio (**H**), di altezza utile di un vano (**Hu**) e altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano (**Hv**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10).
2. Ai fini della misura dell'altezza del fronte di un edificio per "quota media della linea di stacco dell'edificio" si intende la quota media del terreno sistemato al piede del fabbricato o del piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva (non si considerano gli abbassamenti del suolo dovuti alla realizzazione di rampe o scale di accesso a vani interrati).
3. In ogni caso il piano di campagna preesistente, pavimentato o non pavimentato, non può essere modificato, fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso:
 - per più' di 0,80 m. nella quota originaria e del 20% nella pendenza assoluta della scarpata, quando la pendenza media del terreno non supera il 10%;
 - per più di 1,00 m. nella quota originaria e del 30% nella pendenza assoluta della scarpata, quando la pendenza media del terreno è contenuta tra il 10% ed il 20%;
 - per più di 1,20 m. nella quota originaria e del 35% nella pendenza assoluta della scarpata, quando la pendenza media è maggiore del 30%

L'altezza dell'eventuale muro di contenimento realizzato a confine non deve superare, in ogni suo punto, l'altezza massima consentita al comma precedente. Nel caso il piano di campagna presenti accentuate e particolari irregolarità morfologiche, tali da non rientrare nella casistica suddetta, le quote di riferimento e le modifiche assentibili del piano di campagna stesso, dovranno essere definite dal competente ufficio tecnico comunale, anche in deroga ai limiti sopra indicati.

Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
3. Negli edifici abitativi l'altezza interna di un piano non può superare m.4,5. In caso di superamento andranno calcolati due piani.

Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC)

1. Le definizioni di Superficie utile (**Su**) Superficie accessoria (**Sa**) e Superficie Complessiva (**SC**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10).

2. La SC è la misura che si utilizza sia per esprimere l'entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.
4. Le variazioni di Su e Sa. a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d'opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI

Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti

1. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del RUE., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
2. Si definisce *area* una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; Talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad. es. fasce di rispetto).
3. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA); qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.
4. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 1.4.4 - 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 (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
2. Ai fini del comma precedente, in assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, si considerano unità di intervento autonome (lotti) quelli che risultavano già configurati come tali nel catasto alla data del 29/03/1995. Ogni lotto ricavato in epoca successiva per frazionamento di precedenti mappali non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui aventi analoga destinazione urbanistica può avvenire anche ridistribuendo tale

potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili contigui non compresi. Per contiguità non s'intende l'adiacenza, ossia la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì l'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti e comunque entro un raggio massimo di 100 m.

Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano un edificio tutelato in quanto riconosciuto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale o testimoniale.

5. Sono fatte salve le possibilità di trasferimenti di diritti edificatori perequativi o compensativi in sede di POC in applicazione del criterio della perequazione urbanistica.

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie fissate dalle leggi nazionali e regionali.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.

Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti¹⁵:
 - A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):
 - . Nuova urbanizzazione,
 - . Ristrutturazione urbanistica;
 - B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (alias INTERVENTI EDILIZI):
 - B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale*
 - . MO - Manutenzione ordinaria,
 - . MS - Manutenzione straordinaria,
 - . RRC - Restauro e isanamento conservativo,
 - . RE - Ristrutturazione edilizia.
 - . D - Demolizione.
 - B.2. – Interventi edilizi “di recupero” riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate*

¹⁵ La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto. Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferibili esclusivamente ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.

- RS – Restauro scientifico
- RT – Ripristino tipologico
- RAL – Recupero e risanamento delle aree libere

B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione e assimilati:

- NC - Nuova costruzione,
- DR – Demolizione e Ricostruzione,
- AM - Ampliamento,
- MT - Significativi movimenti di terra.

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:

- CD - Cambio d'uso.
4. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
 5. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI)

Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'Art. 3 del D.P.R. 380/2001).
2. *Procedura:* gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi dell'Allegato B.

Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica

1. *Definizione:* costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. *Procedura:* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (ALIAS INTERVENTI EDILIZI):

B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico¹⁶.

Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:
 - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
 - b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza;
 - c) realizzazione di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010¹⁷

La lettera c) non si applica nel caso di immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II o dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42); si applica con le limitazioni e condizioni di cui all'art. 4.1.4 punto 16 nel caso dei centro storico e degli edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.3.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un

¹⁶ I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.

¹⁷ Si vedano nella tabella riportata nell'art. 5.1 dell'Allegato B i casi e i limiti in cui la realizzazione di tali impianti rientra nella manutenzione ordinaria ed è attuabile come attività edilizia libera previa comunicazione

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.

5. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'art. 3 primo comma lettera a) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.
6. L'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi, eventualmente soggetta a preventiva comunicazione al Comune (vedi art. 6.1 dell'Allegato B). Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
 - a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e altre componenti impiantistiche all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma p.;
 - b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 1.5.5, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; modifiche ad aperture preesistenti, che non compromettano la partitura architettonica originaria del prospetto e non comportino incremento di Su; costruzione di canne, cavedii, condotte, pannelli solari o altre componenti impiantistiche dell'edificio; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere per l'allacciamento ai pubblici servizi ivi compresa la realizzazione delle relative nicchie o armadi; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:
 - modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'Ue, e del numero dei piani (NP);
 - modifica del numero delle aperture;
 - modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma p., Involucro, Sq, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Su e della Sa di ciascuna U.I. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I..

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sa e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera b) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC)

1. *Definizione*: l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie. Esso è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura¹⁸; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale¹⁹.
2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:
 - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
 - realizzazione di nuove aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
 - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate;
 - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
 - costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma p.²⁰.

¹⁸ Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati.

¹⁹ Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.

²⁰ Sarebbe opportuno che la realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili (es. centrale termiche) avvenisse esclusivamente in posizione interrata o sopra al coperto o all'interno di corti e chiostre interne; tuttavia questa eventuale limitazione non può fare parte della definizione dell'intervento RRC, poiché la inquinerebbe con elementi di prescrizione; essa potrebbe piuttosto essere inserita nella "Dichiarazione di indirizzi architettonici" allegata al RUE.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma p., Involucro, Sq, H, NP, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RRC può dare luogo a modifica della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
 - a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
 - b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
 - c) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza); delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
 - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
 - e) trasformazione di vani chiusi da Sa. in Su. o viceversa;
 - f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Su o di Sa. sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Su può essere o non essere subordinato al rispetto di indici o quantità massime, ai sensi del successivo Titolo IV..
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge
5. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici elementi costitutivi dell'edificio.,.

In particolare e a titolo di esempio, oltre a quanto già previsto nell'intervento RRC (commi 1 e 2 dell'art. 1.5.7), costituiscono interventi di RE la modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; la riprogettazione dei prospetti, il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della l.r. 11/98.
2. Se non riguarda edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, l'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, quanto a sagoma p., involucro e sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, SC, NP, NPT. Non può modificare la sagoma planivolumetrica e l'involucro dell'edificio esistente e quindi i valori dei parametri Sq, H, Volume della sagoma p. (Vt) e volume dell'involucro (Vinv), se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento o integrazione di strutture portanti, chiusure

esterne) per finalità strutturali o di isolamento come da disposizioni di legge, e salvo i casi particolari precisati al comma seguente.

4. Si considerano ricompresi nell'intervento di RE le seguenti modifiche di sagoma:
 - la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, aventi un volume non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di Sa, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
 - la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
 - la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza antiincendio;
 - in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma, purché posti su facciate interne o secondarie, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. *Estensione dell'intervento*: l'intervento 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 DR di cui al succ. art. 1.5.11. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge. Si richiama la Normativa Tecnica per le costruzioni (D.M. 1/04/2008 punto 8.4) riguardo ai casi in cui gli interventi RE comporta l'adeguamento della costruzione dal punto di vista sismico.
6. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

Art. 1.5.9 - Demolizione (D)

1. *Definizione*: gli interventi di demolizione consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS)

1. Definizione: gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PSC come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la categoria di tutela 1 di cui al succ. art. 4.1.2 commi da 2 a 6.
2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT)

1. Definizione: gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e del contesto circostante.
3. Procedure: l'intervento RT è soggetto a permesso di costruire. Con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RT corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL)

1. *Definizione*: gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le unità fondiari urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela **2.C** di cui al succ. l'art. 4.1.2 commi 13 e 14.
2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

B3 - Interventi edilizi di NUOVA COSTRUZIONE (gli interventi di nuova costruzione, come definiti nell'Allegato 1 della L.R.31/2002 sono articolati nei seguenti sottotipi).

Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC)

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedita, o che ospitava costruzioni di categoria diversa²¹.

²¹ Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1: edifici, impianti, infrastrutture,

2. Sono comunque da considerare fra gli interventi di nuova costruzione:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati,
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali, salvo quelli già considerati ricompresi nei tipi di intervento RRC o RE ai sensi degli articoli precedenti;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR)

1. *Definizione:* costituisce intervento di ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria²². Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma p. e/o un'area di sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.
2. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di DR costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM)

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma p. e/o l'involucro dell'edificio preesistente (salvo i casi di cui all'art. 1.5.8 comma 4). Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento DR di cui all'articolo precedente.
3. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di AM costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.

²² Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1.

Art. 1.5.16 – Significativi movimenti di terra (MT)

1. *Definizione:* costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
3. *Procedure:* gli interventi MT sono sottoposti a SCIA, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

Art. 1.5.17 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo o di servizio (AR) delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 5 della L.73/2010 le opere entro i limiti di cui alle seguenti lettere:
 - a) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo senza opere murarie, di dimensione non superiore a mq. 20,
 - b) realizzazione di campi da bocce o campi da tennis singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra²³;
 - c) realizzazione di pergole (o 'gazebo'),; tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - altezza. max esterna = ml.3.00;
 - superficie coperta max = mq.16 (salvo il caso di cui all'art. 4.6.14);
 - struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione;
 - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali permeabili leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, stuoie di canna o bambù, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili;
 - in caso di più pergolati in una unità edilizia a condominio o a schiera i pergolati possono essere realizzati secondo una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già installato.
 - d) realizzazione di casette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità edilizia, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

²³ La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.

- altezza utile massima (Hu): m. 1,80, tale cioè da costituire uno spazio 'non fruibile' ai sensi del precedente art. 1.2.9;
 - superficie in pianta (sedime) massima = mq. 8;
 - struttura amovibile; in legno (salvo che per le serre), di forma regolare con copertura a una o due falde;
- e) realizzazione di barbecue o forni in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml.3.00; realizzazione di piccole fontane e di 'vere' (manufatti esterni di protezione) di pozzi privati.
2. Il posizionamento di manufatti di cui al precedente comma a distanza inferiore a m. 1,5 dai confini di proprietà è ammissibile solo previo consenso scritto del vicino. Il posizionamento in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
 3. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.
 4. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 lettere a), b), d), e) non è ammesso all'interno del Centro Storico. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 lettere a), c), d), e) non è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico.
 5. *Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma costituiscono 'attività edilizia libera' e sono attuabili senza titolo abilitativo, previa comunicazione al Comune, ai sensi dell'art. 6.1 del Regolamento Allegato B.
 6. La realizzazione di piscine, pergole, gazebo, casette in legno, barbecue con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come interventi di nuova costruzione e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

Art. 1.5.18 - Cambio d'uso (CD)

1. *Definizione:* il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
 - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD; non costituiscono CD le modifiche interne alla superficie coperta dei fabbricati adibiti all'esercizio di impresa e le modifiche d'uso di locali adibiti ad esercizio di impresa;
 - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio ²⁴. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere

²⁴ I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

3. Estensione dell'intervento

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

4. L'intervento di cambio d'uso di un'area ineditata per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti; in tal caso si dà luogo a nuova costruzione da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.
5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico²⁵, esso è subordinato all'esistenza o al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

²⁵ Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di::

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
- c) aumento delle unità immobiliari.

NOTA

La possibilità e i limiti di modifica dei parametri e delle caratteristiche degli edifici esistenti a seconda dei tipi di intervento sono riassunte e schematizzate nella seguente figura 3.

Fig. 3 - Possibilità di modifica dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio nei diversi tipi di intervento

		Sagoma p. e Volume della sagoma (VT)	Involucro e volume dell'involucro (Vinv)	Sq	H	SC	Su	N. U.I.	NP	Forma e posizione e strutture portanti, e solai	Forme e posizione spazi di circolazione orizzontale e verticale comuni alle U.I.	Aperture
Interventi	MO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
cosiddetti	MS	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (b)	NO (b)	NO	NO	NO	NO (d)	NO
"di	RR C	NO (f)	NO (f)	NO (f)	NO (f)	NO (e)	NO (e)	SI	NO	NO	NO (d)	SI
recupero"	RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	DR	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

- (a) Sagoma p., Vt., Inv, Vinv., Sq e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.
- (b) Su può subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) Su può variare solo in relazione alla eventuale creazione, modifica, eliminazione di soppalchi o di partizioni verticali;
- (f) Oltre alle fattispecie di cui alla lettera (a), Sagoma p., Vt, Inv, Vinv., Sq e H possono variare inoltre in relazione alla realizzazione di nuovi vani tecnici fuori terra fuori sagoma.
- (g) Rispetto al principio generale della conservazione della sagoma p., dell'involucro e del sedime, sono ammesse le deroghe costituite dai casi particolari di cui al comma 4 dell'art. 1.5.8.

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza

- b1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno. ⁽²⁶⁾
- b2. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. **Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 200 mq. di SC.. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b12 qualora occupino complessivamente meno

²⁶ Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007).

del 50% della Su di edifici di oltre 1000 mq ovvero meno di 500 mq in edifici di meno di 1000 mq.

b4. Attività culturali; attività formative, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

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

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 80 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

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

b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano. Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

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

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

b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base. Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b10.2 Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti

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

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

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico ²⁷

²⁷ Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni "Si definisce **Centro Commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

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

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- **Centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- **Centri commerciali d'attrazione** gli altri, suddivisi in:
 - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore,, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
 - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

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

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

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

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

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di

b11.1 Medio-piccole strutture di vendita.: Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. (²⁸). Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (²⁹);
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

b11.2 Medio-grandi strutture di vendita. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.. Si distinguono in:

- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

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

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

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

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

b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali. Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

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

- capienza di pubblico autorizzata compresa fra 80 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

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

manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

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

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

²⁸ Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007)

²⁹ Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

- b15. .Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

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

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione³⁰, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b6, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione³¹ di prodotti agricoli e zootecnici.**

- c3. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso o al magazzinaggio, deposito temporaneo, trasporto di merci; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 6/2007

- c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 3/03/2011.

Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite DIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.

- c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

³⁰ la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

³¹ la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI ⁽³²⁾

- d1 **Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola ⁽³³⁾
- d2 **Allevamenti produttivi agricoli,** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami) e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.
- d3 **Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,** di tipo interaziendale, ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole..
- d4 **Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche)
- d5 **Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie (allevamenti 'per autoconsumo')
- d6 **Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato, **attività di fornitura di macchine agricole e macchine movimento terra** per commessa o per noleggio; rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.
- d7 **Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. **Alberghi,** come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3. **Campeggi e villaggi turistici,** come definiti dalla legislazione in materia.

³² La definizione giuridica di attività agricola (art.2135 CC, integrato dal Dlgs 228/2001 smi) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art.1 Dlgs 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

³³ La vendita diretta di prodotti agricoli da parte di produttori agricoli non costituisce un uso di tipo b1 ma attività complementare ricompresa nell'uso d1 o d3; analogamente la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione si intende ricompresa nell'uso c1.

- e4. Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)**, come definite dalla legislazione in materia. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- f1. Mobilità.** Sedi stradali, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente), fari.
- f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruttiva.

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale" e per gli immobili in territorio rurale costruiti prima del 6/08/1967 che vengano accatastati per la prima volta, in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1, in relazione alle caratteristiche tipologiche originarie dell'immobile: a1 per le parti conformate come abitazione, d1 negli altri casi.

TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio

1. Il PSC riporta, nelle Tavole 2 e 3, l'individuazione delle seguenti aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, alle fragilità e vulnerabilità del territorio, :
 - Aree boscate ed esemplari arborei meritevoli di tutela (Art.2.3 PSC)
 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 2.4 PSC)
 - Invasi e alvei di laghi, bacini, e corsi d'acqua (Art. 2.5 PSC)
 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 2.6 PSC)
 - Calanchi e forme subcalanchive (Art. 2.7 PSC)
 - Crinali (Art. 2.8 PSC)
 - Viabilità panoramica (Art. 2.9 PSC)
 - Zone di tutela naturalistica (Art. 2.10 PSC)
 - Aree soggette a vincolo paesaggistico (Art. 2.11 PSC)
 - Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 2.12 PSC)
 - Viabilità storica (Art. 2.13 PSC)
 - Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico (Art. 2.14 PSC)
 - Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale (Art. 2.15 PSC)
 - Ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese e linee di interconnessione visiva (Art. 2.16 PSC)
 - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (Art. 2.17 PSC)
 - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (Art. 2.18 PSC)
 - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (Art. 2.19 PSC)
 - Zone di protezione delle acque superficiali (Art. 2.21 PSC)
 - Misure per il risparmio idrico (Art. 2.21 bis PSC)
 - Rischio sismico (Art. 2. 22 PSC)
2. Le disposizioni di tutela relative alle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono dettate negli articoli del Titolo II delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC; pertanto tutte le procedure abilitative per interventi edilizi disciplinati dal RUE devono essere verificate in relazione al rispetto di tali disposizioni.
3. Nelle tavole del RUE, oltre agli Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico e agli Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale già individuati dal PSC, vengono individuati ulteriori immobili ai sensi del comma 3, art.2.15 del PSC.

Il RUE per tutti gli Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale stabilisce altresì la categoria di tutela e le conseguenti modalità di intervento compatibili.

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le

disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.

4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori, ambito di rispetto del cono di atterraggio e decollo delle aviosuperfici. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.

TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento entro una distanza massima di m. 200;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
 - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
 - strada di accesso (anche non asfaltata);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete di distribuzione dell'acqua;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui secondo la tipologia e la caratterizzazione tecnica di cui alla DGR n. 1053/2003, e approvati dall'ARPA.

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..
4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b4.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3,f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: b2 (pubblici esercizi) e b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche) ; nelle aree per attrezzature religiose è ammissibile anche l'uso b14.1 compatibilmente con il rispetto della zonizzazione acustica.
5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate con l'approvazione del relativo progetto di opera pubblica.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi DR, AM, NC, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere b,c,d,e del precedente comma 2) (simbolo **AS**):

- UF max = 0,6 mq/mq.
- NP max = 4

b) zone per attrezzature religiose (simbolo **AR**)

- UF max = 0,5 mq/mq.
- NP max = 3

c) zone per verde pubblico (simbolo **V**)

- UF max = 0,05 mq/mq.
- Sp min. = 80%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso Sp min. = 30%

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**)

- UF max = 0,25 mq/mq.
- Sp min. = 40%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso Sp min. = 30%

e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**)

- per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione; per gli altri usi non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

f) zone per piazze e strade pedonali (simbolo **AP**)

- UF max = 0,10 mq/mq.

Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

A) **parcheggi pubblici**, di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),

B) **parcheggi pertinenziali**;

- di uso riservato (P3r);
- di uso comune (P3c);

C) **parcheggi privati non pertinenziali**.

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

3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I **parcheggi pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
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 (non oltre 500 m.), purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC o i specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali**:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, quelle di un posto-auto per portatori di handicap a m. 3,5 x 5 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. . Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/8 m. circa; 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 pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.
5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli. 6. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)

1. Devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, dalla seguente tabella che fa parte integrante del presente articolo, nei seguenti casi:
 - in tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM,
 - negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari in edifici costruiti dopo l'adozione del RUE,
 - negli interventi di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico³⁴,
 - negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio..

³⁴ Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di::

a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;
b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
c) aumento delle unità immobiliari.

2. Questa disposizione non si applica nei casi di interventi nei centri storici, salvo il caso di recupero abitativo di sottotetti in applicazione della L.R. 6/04/1998 n. 11 comma 4.
3. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita). Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano.
7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3c + P3r) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi **a1, a2** 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Su. Negli interventi NC e DR almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Negli interventi DR, AM, RE, CD su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.
- usi **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- usi **b11.1, b11.2, b11.3:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

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

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti

alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le 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.

Si vedano inoltre le norme regionali riportate in nota al Capo 1.6

- usi **b12, b13, b15, b16**:: 1 p.a. ogni 25 mq. di Su. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
- usi **b14.1 e b14.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SFTutti posti auto devono essere di tipo P3c.
- usi **c1, c3, c2, f2, f6**: 1 posto auto ogni 65 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi **e1, e2, e4, d7**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- uso **e3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli usi b8, b9, c5, d4, c4, b10.3, b10.4, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. **Negli interventi edilizi diretti** NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, sono fissate come segue:
 - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7),:
 - P1 = 20 mq.

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi da 'b11' a b16' e usi 'e'):

- P1 = 40 mq.;
- U = 60 mq.

c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2),:

- P1 = 15 mq.

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

4. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

da	a	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	b11.1, b11.2, b11.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b15, b16, e1, e2, e3, d7	c1, c3	b8, c4, d
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	NO	SI	NO	NO	NO
b11.1, b11.2, b11.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b15, b16, e1, e2, e3, d7	NO	NO	NO	NO	NO
c1, c3	SI	SI	NO	NO	NO
b8, c4, d	SI	SI	SI	NO	NO

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

5. **Negli interventi edilizi** nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di SC:

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

- P1 = 15 mq; U = 65 mq.

b) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):

- P1 = 10 mq
- U = 100 mq di cui non meno di 40 mq in forma di parcheggi pubblici

c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):

- P1 + U = 15% della ST di cui non meno del 5% della St in forma di parcheggi pubblici.

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

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

6. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA prevede 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 degli oneri di urbanizzazione secondaria.
7. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.
8. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
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. 3.1.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e 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 pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m..
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, ovvero, in assenza di questo, secondo le norme del successivo Capo 3.2, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U
 - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
 - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane ai fini dell'invarianza idraulica;
 - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);

- le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50;
- le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;

Le aree a verde di cui ai punti precedenti sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., il Responsabile del procedimento decide sulla eventuale proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
 - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici

CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente regolamento sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il Regolamento del verde.
2. Gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista debbono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Salvo diverso provvedimento del Responsabile del Servizio Ambiente del Comune, le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm.30 e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro di cm.30, rilevati a cm.130 dal suolo, devono essere conservate, sempreché non costituiscano pericolo per persone e/o cose. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò avvenga sulla base di Piani di Ammodernamento Aziendale approvati di cui all'Allegato B.
4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.
5. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa Autorizzazione del Responsabile del Servizio Ambiente ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni. Gli interventi edilizi devono essere preceduti dal posizionamento di protezioni rigide (es. shelter) per i tronchi delle alberature esistenti. La mancata ottemperanza sarà sanzionata.
7. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio. Negli interventi AM, qualora nello stato di fatto le percentuali suddette non siano rispettate, l'intervento deve quanto meno non ridurre la quota di Sp preesistente.
8. La Sp di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di Sp, nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della Sp. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).
9. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta la formazione di quinte alberate ad alto fusto lungo almeno

due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati

Art. 3.2.2 - Essenze arboree da impiantare

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nelle aree a verde pubblico, nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze elusivamente o prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate, come definite nel Regolamento Comunale del Verde.

Art. 3.2.3 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, parcheggi, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere i sistemi di irrigazione e un piano di manutenzione dell'impianto.
4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Gli interventi normati dal presente articolo rientrano nell'ambito dei disposti normativi riguardanti i lavori pubblici. trattandosi di aree pubbliche o che il Comune acquisirà nel proprio patrimonio e per le quali assumerà la gestione, le opere di sistemazione dovranno essere assoggettate a collaudo in corso d'opera e finale al fine di garantire che siano realizzate a regola d'arte e secondo le specifiche del progetto.
6. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
7. L'uso delle aree verdi deve essere appropriato alle loro caratteristiche e destinazioni. Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e feste tradizionali locali.

CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale

1. **Usi ammessi:** b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 3.3.5.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale (si veda la nota 2 al Capo 5.2). Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento.
2. **Usi ammessi e cambi d'uso.** Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura.. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, nonché la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.3.5, nonché l'uso c4, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici.

Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. 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 quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.6;
- 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. 3.1.7.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli usi esistenti e quelli consentiti dalle specifiche norme dell'ambito in cui ricadono. Tuttavia, nel caso di fasce di rispetto di strade classificate C o B, non è ammesso il cambio d'uso da un uso non residenziale all'uso residenziale.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5..

4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

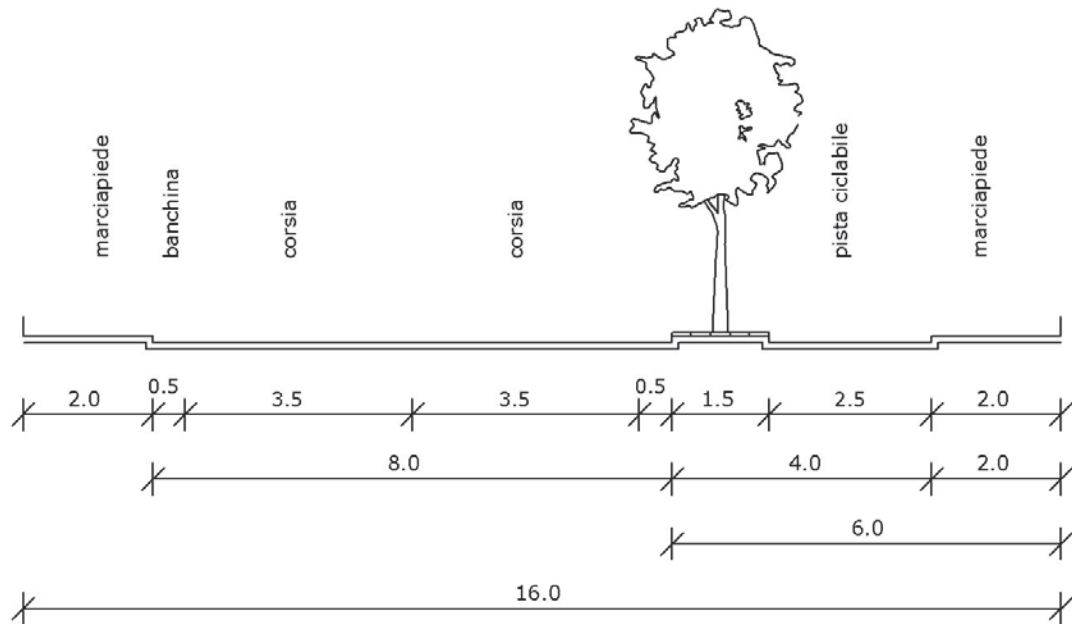
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, il D.M. 27/07/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1 e 2, 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.
2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alle schede 1.3 e 1.4; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 2. 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. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni.
3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
4. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio e della CQAP
5. La realizzazione di strade carrabili private, può derogare dai requisiti di cui sopra, ma è soggetta alla presentazione di SCIA corredata da apposita documentazione.
6. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico. I progetti di illuminazione stradale devono prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale,. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredata da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

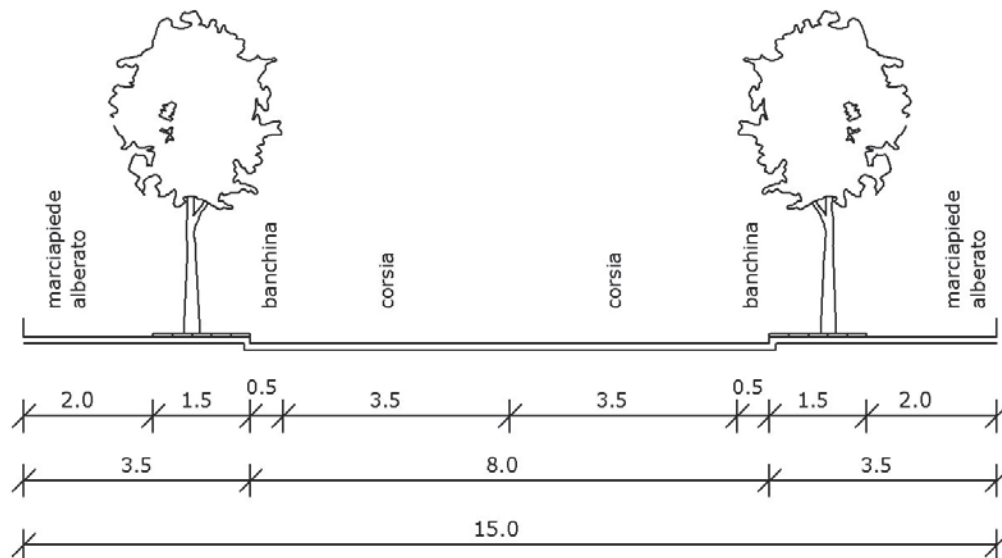
SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

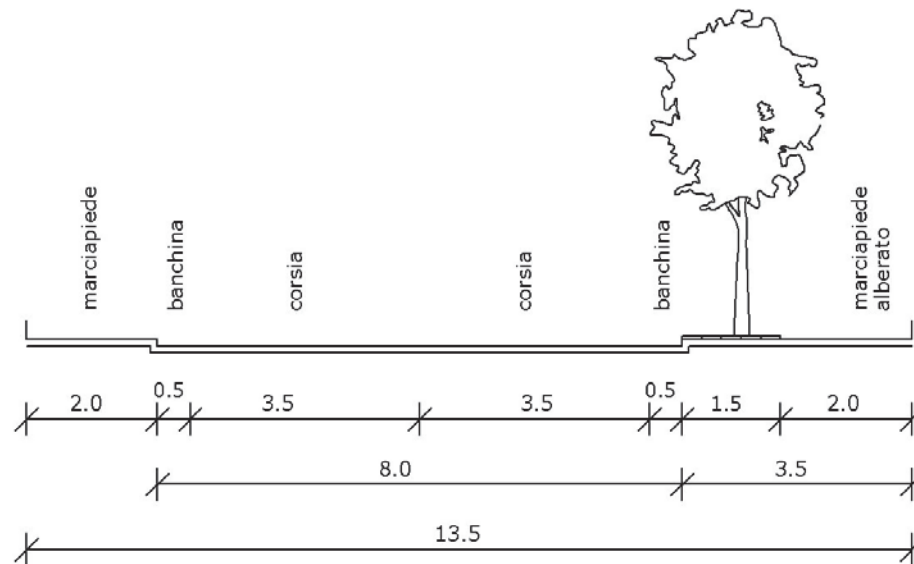
1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



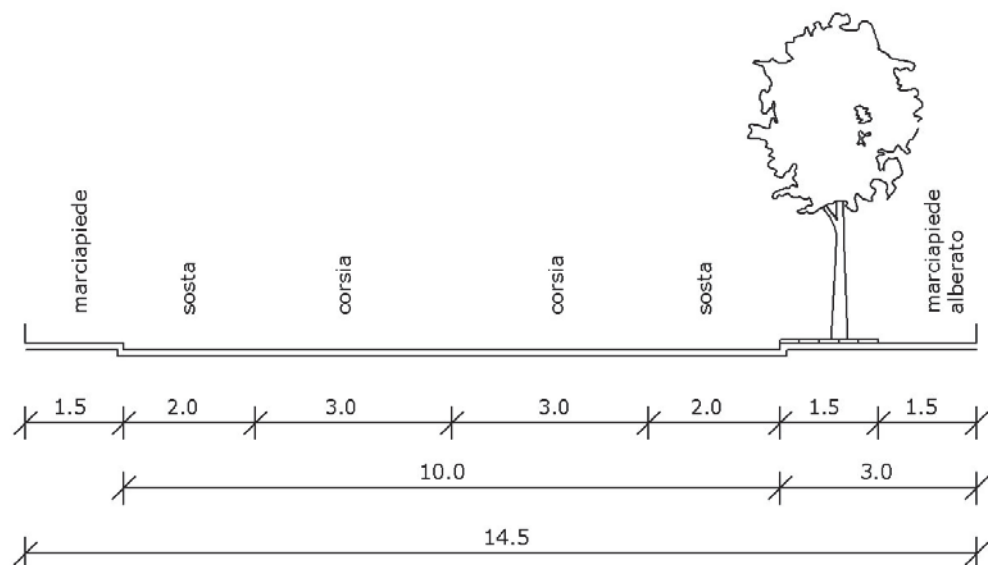
1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali o produttivi

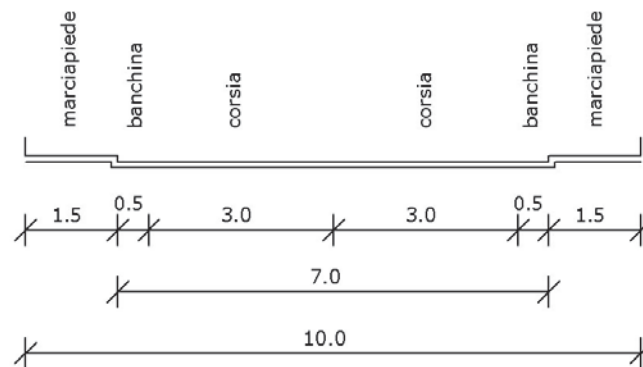


1.4- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali o produttivi con spazio di sosta

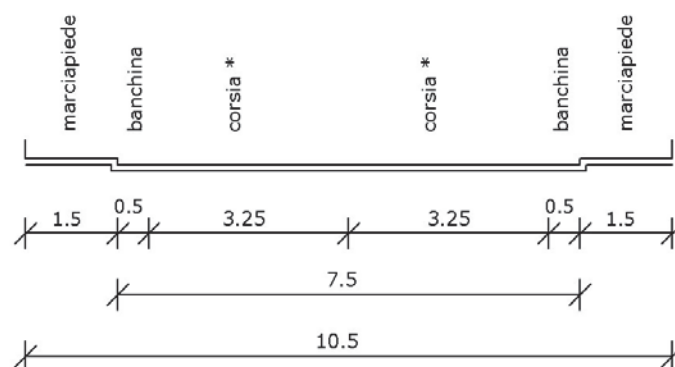


2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



2.2- Strada urbana locale negli insediamenti artigianali-industriali



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mt. 5.30

Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico ,devono inoltre:
 - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
 - b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
 - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
 - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. 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;
 - della normativa regionale vigente³⁵;
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
 - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

 - nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 3.3.2;
 - negli ambiti specializzati per attività produttive ASP e AST;

³⁵ Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e Delibera dell' Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208.

- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade di tipo C; 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 II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
- zone di tutela naturalistica,
- aree boscate,
- aree protette e siti di Natura 2000
- ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese e linee di interconnessione visiva
- zone di protezione delle acque superficiali;
- zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano

3. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della Delibera dell'Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208 possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono. Qualora siano dichiarati incompatibili sono ammessi solo interventi di manutenzione. In tutti gli impianti non dichiarati incompatibili è possibile l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

4. Parametri edilizi

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
 - > nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

5. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (b2);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b6);
- impianti di produzione di elettricità (c4) limitatamente agli impianti fotovoltaici.

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

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 Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra o nelle curve strette. Non è ammesso l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.
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 o cemento.

Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm..
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a DIA corredata da idonea documentazione.
7. **Piste ciclabili.** 1. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-ed al relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-

8. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di PUA devono essere realizzate adeguate piste ciclabili collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento. Tali piste devono avere di norma una larghezza non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e a 2,5 m. se bi-direzionali in modo da garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. Per le piste bi-direzionali, in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m. E' ammissibile la previsione di percorsi promiscui pedonali e ciclabili nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 557/99, solo all'interno di parchi o di aree a traffico prevalentemente pedonale.
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 carreggiata. 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. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico. Per le strade gestite da Enti diversi dal Comune si applicano le disposizioni dettate dall'Ente gestore.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. 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.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.5 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano o con pendenza massima del 6% per una lunghezza di almeno m. 4,00, 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.

7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.

CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
3. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
5. Il RUE individua nella Tav. 1 la 'distanza di prima approssimazione' ('dpa') al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi. La 'dpa' è la distanza da rispettare ai fini della tutela della salute fatta salva la possibilità della definizione più precisa della effettiva fascia di rispetto, effettuata dall'Ente proprietario/gestore dell'impianto. L'individuazione della 'dpa' operata dal RUE ha peraltro valore solo con riferimento allo stato di fatto alla data della sua adozione.
6. Le 'dpa' individuate devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso che non siano compatibili con le limitazioni riguardanti le fasce di rispetto, l'interessato deve richiedere all'Ente gestore dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

7. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate 'dpa' in quanto non leggibili alla scala della cartografia di RUE. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
8. Le 'dpa' individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela

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

Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto

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

Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva

1. Nelle tavole del RUE sono individuati gli impianti esistenti di trasmissione radio-televisiva.

2. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
3. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale, il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano Provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
 - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
 - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico, salvo eventuale nulla osta della competente Soprintendenza.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da apposito Regolamento Comunale.

CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.
2. Le acque domestiche sono ammesse in pubblica fognatura nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato. L'autorizzazione allo scarico è sostituita dall'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio.
3. L'autorizzazione allo scarico di reflui non recapitanti in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune se i reflui sono di tipo domestico, dalla Provincia nel caso di reflui di tipo industriale.
4. L'autorizzazione all'allaccio rilasciata dal Gestore o l'autorizzazione allo scarico costituiscono elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a D.I.A.

L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata, quando necessaria, dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99.

5. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
6. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e in quelli di RE che comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Per tutti i nuovi insediamenti, il collettamento delle portate meteoriche che devono essere recapitate ai corpi recettori, dovrà seguire il seguente ordine di priorità, secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006):

1) Prima Pioggia ed acque reflue di dilavamento:

- a. Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del Serv. Idrico Integrato o di Fognatura Comunale;
- b. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06;
- c. Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/06, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'Autorità Competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti.
- d. Rete fognaria pubblica bianca separata, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, qualora il Gestore del Servizio Idrico Integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.

2) Seconda Pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo:

- a. Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
- b. Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
- c. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici.

L'innesto acque nere/acque bianche dei singoli lotti dovrà in ogni caso, essere posizionato possibilmente al confine di proprietà e comunque a valle di eventuali sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari.

- 7. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi delle delibere della G.R. 14/02/2005 n.286 e 1860/2006.
- 8. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

- 1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
- 2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composti da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Per tutti i sistemi di drenaggio dovranno essere impiegati materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo e si dovrà porre particolare cura al collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione);
- 3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente. Ogni modificazione significativa delle caratteristiche delle portate immesse nel reticolo idrografico naturale e di bonifica, indotta da interventi antropici, è in ogni caso subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente.
- 4. In tutto il territorio rurale, la costruzione di edifici abitativi, o il recupero ad uso abitativo di edifici rurale preesistenti, non allacciabili ad una rete di pubbliche fognature recapitanti ad un depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo, privilegiando, ove possibile, la realizzazione di impianti di fito-depurazione. Si richiamano inoltre le norme di tutela delle aree di possibile alimentazione delle sorgenti di cui al PSC.
- 5. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza

autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33. È vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse e comunque per tratti limitati alle esigenze di passaggio carraio.

6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di titolo abilitativo ai sensi della L.R.25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001. I progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dovranno documentare la presenza di eventuali pozzi, definendo, per ciascuno di essi, l'uso in essere, il tipo di utilizzo futuro e prevedendo la chiusura di quelli non utilizzati. Tutti i pozzi dei quali è previsto un riutilizzo dovranno essere dotati di strumento di misura dei prelievi.
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

Art. 3.5.3 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee

1. Nelle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano e nelle Zone di protezione delle acque superficiali, valgono le disposizioni rispettivamente contenute all'art.2.19 e 2.21 del PSC, oltre a quanto previsto dai seguenti commi.
2. In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ricadenti nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee di cui al presente articolo, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli.
3. Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito il deposito temporaneo dei rifiuti in condizioni di massima sicurezza.

Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per rinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ad una serie di requisiti definiti all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. n. 4/2008 e successive eventuali modificazioni. Le informazioni sopra richieste devono essere inviate all'ente preposto prima della comunicazione di inizio lavori.

CAPO 3.6 – CIMITERI

Art. 3.6.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
 - H max = ml. 10,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

Art. 4.1.1 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).
2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
3. Nell'ambito del centro storico:
 - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Le aree espressamente individuate nella Tav. 1 del PSC come “porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20”, Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente, nei limiti precisari in specifiche disposizioni dettate in sede di POC.
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. I Regolamenti Comunali per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 5.3.1 possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico; In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali Regolamenti, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate dagli indirizzi di cui al seguente art. 4.1.4.
6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
 - dalle Tav. B del RUE;
 - dalle norme del presente Capo del RUE.

Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio

storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nella città storica, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

Per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale che ricadono all'interno degli Ambiti da Riqualificare di cui al succ. Capo 4.3, l'attribuzione della tutela può essere modificata in sede di Programma di Riqualificazione

2. **Categoria 1** (ovvero "restauro scientifico"): comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. L'intervento RS può comprendere la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio; può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;

All'interno di tale categoria è compreso il parco storico ducale; per i complessi edilizi compresi nel parco storico la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sul parco dovranno limitarsi, di norma, alla manutenzione ed al ripristino dei caratteri originali del parco stesso, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne. All'interno del parco ducale, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate

sistemazioni di spazi pedonali e interventi di arredo, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3. **Categoria 2:**

comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

4. **Sottocategoria 2.A** (ovvero “restauro e risanamento conservativo”) : comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;
- b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale; la quota della linea di gronda non può essere modificata salvo quanto può derivare da interventi di ispessimento e irrigidimento della copertura per finalità strutturali e di coibentazione.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

5. **Sottocategoria 2.B** (ovvero “restauro e risanamento conservativo” nel caso di edifici con tipologia originaria non abitativa):

comprende edifici di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, di tipologia originaria non abitativa (stalle, fienili...), ancora almeno in parte conservati nel loro assetto originario, che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai;
- il restauro e il ripristino dei fronti, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; è ammessa la chiusura con tamponature delle parti originariamente aperte dei fienili sovrastanti la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura dei porticati presenti al livello del suolo;
- il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; tetto con ripristino del manto di copertura originale. La quota della linea di gronda non può essere modificata salvo quanto può derivare da interventi di ispessimento e irrigidimento della copertura per finalità strutturali e di coibentazione. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali o orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE (l'intervento RE è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui al comma precedente, e non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

6. **Sottocategoria 2.C** (ovvero “recupero e risanamento delle aree libere”):

comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

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

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 4.1.4.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

7. **Sottocategoria 2.D** (ovvero “ripristino tipologico”): riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e del contesto circostante.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare un'edificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari sulla base della documentazione disponibile.

I tipi di intervento effettuabili sono: RT, CD; dopo il ripristino sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC.

8. **Categoria 3:**

La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico; è articolata nelle seguenti sottocategorie.

9. **Sottocategoria 3.A** (ovvero: “ristrutturazione edilizia”):

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

Gli interventi devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove bucatore o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti; sono ammesse inoltre tamponature di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernai a raso o, solo sulle falde non visibili da spazi pubblici, terrazzini incassati, con esclusione di abbaini sopraelevati.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi:

- MO; MS; RRC; RE (l'intervento RE è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui al presente comma).

Nel caso dell'edificio del capoluogo che allo stato presente ospita il capolinea del trasporto pubblico, la ristrutturazione potrà prevedere la chiusura di spazi attualmente aperti e coperti.

10. **Sottocategoria 3.B** (ovvero “demolizione”)

comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante. L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO, D. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....), infrastrutture.

Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b11.1 n (non alimentare), b16, e1, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, f1, f3, f8.

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

 - b6, b11.1a (alimentare), b12, b14.1, b15, b16, f6.
2. Nella Tav .B del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso f1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi 'b10' e 'f').
3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo IV.
4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.
5. Nel centro storico del capoluogo, nei vani che affacciano al livello stradale lungo le strade: Via Giardini e Via Mercato, gli usi b1, b2, b4, b5, b11.1n e b11.a sono intercambiabili fra di loro ma non possono essere sostituiti con altri degli usi ammissibili ai sensi del comma 1 salvo che con specifica previsione in sede di POC.

Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici compresi nella città storica, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico dal PSC o riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale dal RUE.

2. *Materiali ed elementi costruttivi.*

Negli edifici di categoria **1 e 2A**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuciscuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

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.

3. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2A**, nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche. Solo negli edifici in categoria di tutela **2B o 3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il 'coppo' a canale in cotto. Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti.

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

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

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

5. Collegamenti verticali

Negli edifici di categoria **1 e 2** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche

architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

6. Aperture e prospetti

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati.

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **2 e 3**, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

Non è ammessa la realizzazione di nuove aperture al piano terra, salvo che per esigenze di sicurezza e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre....) deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

Negli edifici o parti di edifici con tipologia originaria non abitativa (es. stalle, edifici produttivi, ...) è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari. Negli edifici rurali è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati: le eventuali tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria.

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

7. Aperture sul piano di falda e sottotetti

E' ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m.0,6 x 0,6). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto.

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini salvo che nel caso di ristrutturazione di edificio di categoria 3A estesa all'intero edificio.8. Elementi decorativi

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

9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria **3**. sulla base del parere della CQAP. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina,

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre della Soprintendenza. Per gli edifici in categoria di tutela **1 e 2A**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Sono 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. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco.

10. Infissi esterni e vetrine.

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

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale.

Salvo che negli edifici di categoria **3**, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico, o con doghe orientabili.

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

Solo negli edifici di categoria tutela **3** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire purché senza manomissione della dimensione e forma delle aperture preesistenti, preferibilmente nelle facciate secondarie.

11. Pavimentazioni

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

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate

utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale, da concordarsi con il SUE: ammattonato, acciottolato di fiume, lastre di pietra, blocchetti di porfido o altra pietra. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

12 Spazi scoperti e aree a verde

Nella Tav. 3. del RUE relativa la centro storico sono individuate le aree verdi esistenti e previste così distinte:

- aree a verde pubblico,
- aree a verde privato significative per l'impianto urbano ovvero per le alberature presenti.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato non individuate nella Tav.3 del RUE può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purchè non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato con rampicanti, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto dello specifico Regolamento comunale del verde pubblico e privato..

13. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio luminose a bandiera, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne a bandiera non luminose, eventualmente illuminate da fonti esterne all'insegna. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

In assenza di specifici regolamenti comunali sulla materia si rimanda inoltre ai successivi articoli 5.3.3, 5.3.4 e 5.3.5.

14. Aree di pertinenza.

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaitura o l'ammattionato). Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

15. *Fabbricati accessori.*

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

16. *Manufatti tecnologici e condutture*

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **2 o 3** è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **1**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

17. *Recinzioni*

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe.. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

18. *Elementi architettonici isolati.*

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

19. *Oratori privati*

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico

1. Nella Tav. B del RUE ad ogni edificio ricadente nel Centro storico è intervento attribuita la specifica categoria di tutela di cui all'art. 4.1.2.
2. Gli interventi MS e RRC possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari. Per tutti gli altri interventi, l'unità minima di intervento a cui riferire gli elaborati di rilievo e la documentazione è costituita dall'intera unità edilizia, ossia dall'edificio e dalle sue aree di pertinenza, nonché dalle eventuali aree libere che siano in comune con altre unità edilizie circostanti.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario convenzionato, di cui all'art. 6.2..
3. La suddivisione in edifici costituenti unità edilizie come evidenziata nella Tav. B può essere modificata sulla base di adeguato rilievo e documentazione storica che attesti una differente condizione di fatto e di diritto, previo parere della C.Q. riguardo alla idoneità della documentazione stessa.
4. Qualora in una unità di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive. Sono in particolare da programmare e definire in sede di POC gli interventi nelle aree di cui al comma 4 dell'art. 4.4.1 che comportino aumento delle volumetrie preesistenti o edificazione di aree libere.
6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la CQAP, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nella Tav. A del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
 - a) AUC_1.1: ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento.
 - b) AUC_1.2: ambiti consolidati saturi: tessuti, di norma di impianto non recente, da non addensare, o in quanto presentano parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare;
 - c) AUC_1.3: ambiti consolidati di buona o discreta qualità insediativa dei tessuti compatti del capoluogo e di S. Antonio;
 - d) AUC_1.4: ambiti consolidati di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori, dei nuclei e delle frange urbane;
 - e) AUC_1.5: porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato;
 - f) AUC_1.6: unità edilizie che ospitano attività turistiche, ricettive o case di cura
 - g) zone con destinazione in atto a sede stradale, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2.
 - h) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
 - i) zone con destinazione in atto a dotazioni territoriali o dotazioni ecologiche di cui al capo 3.1.
2. Gli ambiti AUC_1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Negli ambiti **AUC_1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5** di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b10, b11.1, b12, c4 (limitatamente agli impianti fotovoltaici), e1, e2, , f1, f3, f5, f8.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, o negli ambiti Aub11.1 (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):

b11.2, b12, b14.1, b15, b16, f6.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:

b6, c1, c2, c3, f2.

4. Negli ambiti **AUC_1.5**, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere; gli interventi di cambio d'uso sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6, ovvero sulla base della programmazione del POC.
5. Negli ambiti **AUC_1.6**, sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
 - b2, b4, b15, e1, e2, f1, f3, f5, f6;
 - a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo già legittimamente in essere .
6. In tutti gli ambiti AUC, gli edifici a destinazione alberghiera (uso e1 oppure e2) sono vincolati al mantenimento della destinazione in essere. E' ammessa la trasformazione in un altro degli usi consentiti solo nel caso di alberghi di non più di 40 camere che alla data di adozione delle presenti norme non siano più in attività da almeno due anni: in tal caso è ammesso il cambio d'uso previa l'integrale demolizione dell'edificio preesistente e la sua ricostruzione nel rispetto dei parametri dell'ambito AUC in cui ricade.

Art. 4.2.3 – Interventi ammessi

1. Interventi ammessi in generale.

Negli ambiti AUC_1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 di cui all'art. 4.2.1 comma 1, a prescindere da indici edilizi massimi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RS, RRC, RE, D.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

2. Ambiti **AUC_1.1**

Negli ambiti AUC_1.1, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono sempre ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.

Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

3. Ambiti **AUC_1.2**

a) gli interventi di NC non sono ammessi.

b) sono ammessi interventi DR (demolizione e ricostruzione) nel rispetto di:

- SC max = SC legittimamente preesistente, incrementabile del + 30% (e con UF comunque non superiore a 0,90 mq/mq) a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+; non è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici.

c) sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009), nel caso di riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest,

con certificazione dell'aumento delle prestazioni energetiche, è ammesso l'eventuale incremento di Su, determinato dalla chiusura a vetrate di logge;

d) sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) costituiti da case isolate unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari (nonché nelle singole unità edilizie unifamiliari di edifici a schiera a condizione che l'intervento non comprometta l'unitarietà dei caratteri compositivi della schiera), in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera b) è ammesso un tantum un intervento di ampliamento (AM) alle seguenti condizioni:

- l'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e ampliamento massima = 70 mq. di SC, a condizione che l'intervento di ampliamento sia realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente all'ampliamento dell'edificio originario, e degli impianti energetici per l'edificio originario.
- SC max = SC legittimamente preesistente +35%, e ampliamento massima = 130 mq. di SC, a condizione che si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.

4. Ambiti **AUC_1.3 e AUC_1.4: lotti ineditati** o con minima edificazione (con UF inferiore a 0,30mq/mq).

Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC), di ampliamento (AM) o di demolizione e ricostruzione (RI) entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq/mq negli ambiti AUC_1.3, elevabile a 0,70 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+;
- UF max = 0,45 mq/mq negli ambiti AUC_1.4, elevabile a 0,55 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+.
- Q max = 50% della SF,
- H max = m 13,50 negli ambiti AUC_1.3,
- H max = m. 10 negli ambiti AUC_1.4.

5. Ambiti **AUC_1.3 e AUC_1.4: lotti edificati** (con UF superiore a 0,30 mq/mq).

a) su tutti gli edifici sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto delle seguenti condizioni:

- SC max = SC legittimamente preesistente +30%,
- UF max comunque non superiore a 0,90 mq/mq,
- l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+;
- H max = m 16,50 (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC_1.3,
- H max = m. 10 (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC_1.4.

b) su tutti gli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) sono ammessi interventi di ampliamento (AM):

- per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nelle unità edilizie che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare,
- nel caso di riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest, con certificazione dell'aumento delle prestazioni energetiche, è ammesso l'eventuale incremento di Su, determinato dalla chiusura a vetrate di logge;

c) sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 costituiti da case isolate unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari (nonché nelle singole unità edilizie unifamiliari di edifici a schiera a condizione che l'intervento non comprometta l'unitarietà dei caratteri compositivi della schiera), in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera b) è ammesso un intervento di ampliamento (AM) alle seguenti condizioni:

- l'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e ampliamento massima = 70 mq. di SC, a condizione che l'intervento di ampliamento sia realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente all'ampliamento dell'edificio originario, e degli impianti energetici per l'edificio originario.
- SC max = SC legittimamente preesistente +35%, e ampliamento massima = 130 mq. di SC, a condizione che si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.

6. Ambiti **AUC_1.5**.

Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui al primo comma, e senza cambi di destinazione d'uso. Gli interventi NC, AM, DR e CD sono attuabili sulla base della programmazione del POC, oppure con uno o più permessi di costruire convenzionati (di cui all'Allegato B) sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero ambito AUC1.5.

Per ciascun ambito AUC_1.5 sono specificati di seguito le ulteriori prescrizioni specifiche o indirizzi. In taluni casi nella Tav. A del RUE, all'interno del perimetro dell'ambito AUC_1.5 sono evidenziate con apposita simbologia aree da destinarsi a parcheggio; tale indicazione è da ritenersi vincolante quanto a superficie minima, mentre può essere precisata e modificata in sede di permesso di costruire convenzionato quanto alla forma e posizione.

La convenzione può stabilire eventuali ulteriori condizioni a cui l'intervento è soggetto.

L'edificabilità complessivamente ammessa in ciascun ambito AUC1.5 è data dalla sommatoria dell'edificabilità calcolata su ciascun lotto di cui l'ambito è formato, ma il progetto unitario ne può anche prevedere una diversa distribuzione fra i lotti stessi sulla base di accordi fra le parti.

Ambito **AUC_1.5 n°2** (Località Coscogno)

Vale la normativa degli AUC_1.4.

Ambito **AUC_1.5 n°3** (Località Cà Venturelli)

Vale la normativa degli AUC_1.4, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- H max = 7,5 mt fatto salvo, la conservazione di eventuali maggiore altezze esistenti. La copertura dovrà essere realizzata con soluzioni a falde. Dovranno altresì essere privilegiate soluzioni tipologiche e morfologiche coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale del luogo.

Ambito **Auc_1.5 n°4** (Località S.Antonio)

L'attuazione di tale ambito è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell'Atto approvato con delibera di Giunta Comunale n°119 dell'11/08/2009.

Ambito **Auc_1.5 n°5** (Località S.Antonio)

Vale la normativa degli AUC_1.3, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- H max = 7,5 mt fatto salvo la conservazione di eventuali maggiori altezze esistenti. La copertura dovrà essere realizzata con soluzione a falde. Dovranno altresì essere privilegiate soluzioni tipologiche e morfologiche coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale del luogo e dovranno essere conservate le alberature esistenti.

Ambito **Auc_1.5 n°6 e 7** (Località Benedello)

Vale la normativa degli AUC_1.4.

Ambito **Auc_1.5 n°8** (Località Pavullo)

- UF max = 0,20 mq/mq
- H max = 7,5 mt

Ambito **Auc_1.5 n°9** (Località Pavullo)

Vale la normativa degli AUC_1.3, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

Gli interventi dovranno rispettare i principali allineamenti dell'edificazione esistenti lungo la strada di accesso. In tutti gli interventi non potrà essere superata l'altezza del più alto dei fabbricati esistenti; la copertura dovrà essere realizzata con soluzione a falde con pendenza e manto di tipo tradizionale.

Ambito **Auc_1.5 n°10** (Località Pavullo)

L'attuazione di tale ambito è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell'Atto approvato con delibera di Giunta Comunale n°70 dell'26/11/2009.

Ambito **Auc_1.5 n°11** (Località Pavullo)

L'attuazione di tale ambito è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell'Atto approvato con delibera di Giunta Comunale n° 91 del 29/07/2008 e ai parametri tecnici ed economici dell'edificazione a cui la delibera fa riferimento.

Ambito **Auc_1.5 n°12** (Località Pavullo)

- UF max = 0,20 mq/mq
- H max = 7,5 mt

La potenzialità è da utilizzare nella parte a Nord dell'Ambito. La parte ad Ovest dell'ambito è da mantenersi come fascia boscata.

Ambito **Auc_1.5 n°13** (Località Pavullo)

Vale la normativa degli AUC_1.3

- H max = 13,5 mt,

Gli attuatori sono tenuti a realizzare un percorso pedonale continuo lungo la viabilità statale, non interferente con la sosta attualmente presente nell'area, di cui si dovrà prevedere il mantenimento. Gli attuatori dovranno altresì:

- realizzare un percorso pedonale che garantisca la permeabilità pedonale tra la Strada Statale e la via Giardini
- concentrare la potenzialità di posti auto maturata come standard lungo la stessa via Giardini, realizzando così un parcheggio alberato, preservando l'arretramento del fronte edificato che caratterizza attualmente l'area.

Vale quanto previsto nella convenzione stipulata per la realizzazione di dotazioni territoriali Rep n.210 del 16 aprile 2009 e successivo atto integrativo Rep n.330 del 9 maggio 2012 e quanto sostanziato nella presa d'atto prot. n.1791 del 30.01.2013

Ambito **Auc_1.5 n°14** (Località Castagneto)

Vale la normativa degli AUC_1.4

- H max = 10 m

L'attuazione di tale ambito è subordinata al miglioramento dell'accessibilità dell'area.

Ambito **Auc_1.5 n°15 e 16** (Località Monzone)

Vale la normativa degli AUC_1.4,

- H max = 7,5 mt

L'area in oggetto è particolarmente visibile essendo posta lungo il crinale che scende verso Monzone e trovandosi affacciata su due versanti, dall'uno e dall'altro lato della strada che la attraversa. Nello studio delle soluzioni planimetriche va dunque considerato che la strada non passa precisamente sulla linea del crinale, e si trova per il primo tratto (scendendo verso Monzone) sul versante che declina ad Ovest, mentre per il secondo tratto sul versante che declina a Nord-Est.

Inoltre è opportuno definire due fasce di protezione laterale dell'area da piantumare con essenze arboreo-arbustive. Tali fasce sono da collocare a Nord-Ovest (6-8 m di larghezza) così da mitigare l'impatto visivo percepibile da Monzone, e a Sud-Est (3-4 m di larghezza) in direzione della vallata del Fosso Giordano. Per l'estremità sud dell'area si individua la necessità di formare una macchia boscata densa, atta a delimitare (e coprire) il limite Sud della fascia edificata lungo la strada.

Per le porzioni che eventualmente facciano parte di aziende agricole, sono ammessi inoltre gli interventi ammissibili da parte degli imprenditori agricoli.

Ambito **Auc_1.5 n°17** (Località Mediana)

Vale la normativa degli AUC_1.4.

L'attuazione di tale ambito è subordinata anche al miglioramento della viabilità principale con un eventuale allargamento della stessa.

Ambito **Auc_1.5 n°18** (Località Camatta)

Vale la normativa degli AUC_1.4.

Ambito **Auc_1.5 n°19** (Località Camatta)

Vale la normativa degli AUC_1.4,

- H max = 7,5 mt

Ambito **Auc_1.5 n°20 e 21**(Località Olina)

Vale la normativa degli AUC_1.4.

Ambito **Auc_1.5 n°22** (Località Renno di Sotto)

- UF max = vale la normativa degli AUC_1.4,

- H max = 7.5 mt

L'area si presenta in pendenza verso sud-ovest con declivio in direzione della strada comunale di accesso. Occorrerà contenere la vista dell'edificato sia sulla strada comunale sia da Renno di Sopra: è infatti un'area marginale di definizione e conclusione dei limiti dell'edificato per cui dovrà dedicarsi particolare attenzione alla sistemazione dei bordi, sia per quanto concerne l'uso corretto di materiali sia per le tecniche esecutive dell'intervento.

Si dovrà perseguire l'obiettivo di una corretta integrazione con l'ambiente, preservando rigorosamente i pendii naturali anche attraverso l'impiego di idonee tipologie edilizie che evitino immotivati movimenti di terra o il rimodellamento del terreno e posizionando l'edificato secondo l'andamento delle curve di livello, nell'ottica di una tutela diffusa e puntuale delle connotazioni paesaggistico-ambientali. Inoltre sul fronte nord dovrà essere realizzata una barriera arboreo-arbustiva di mascheramento di larghezza minima 7-8 m per ottenere un bordo boscato che contribuisca alla mitigazione degli impatti visivi; analogamente sul lato sud-est si dovrà realizzare una siepe arboreo-arbustiva che costituisca barriera visiva della larghezza minima di 3-4m.

I parcheggi pubblici se localizzati in prossimità del bordo stradale, dovranno essere alberati e pavimentati con materiale permeabile o in elementi grigliati con semina di prativa.

Particolare attenzione andrà posta nella costruzione di muri di sostegno e/o di recinzioni, per i quali è vietato l'uso di cemento faccia vista: sono ammessi solo murature intonacate o faccia vista in pietrame a vista. Le recinzioni delle aree verdi dovranno essere esclusivamente in rete su pali infissi direttamente nel suolo e racchiuse all'interno di siepe. L'edificato dovrà essere disposto nel più rigoroso rispetto dei naturali declivi: non sono ammessi sbancamenti, né modificazioni dell'orografia e della morfologia esistenti.

7. Ambiti **AUC_1.6**.

Gli interventi NC, AM, DR sono ammessi entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.
 - Q max = 50% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
 - H max = m 13,50 (o = a H preesistente se superiore).
8. In tutti gli interventi NC, AM, DR si richiama il rispetto delle disposizioni riguardo alle quote minime da assicurare di Superficie Permeabile di cui all'art. 3.2.1.
 9. Anche in difformità dai precedenti commi del presente articolo, in tutti gli Auc sono fatti salvi i contenuti degli accordi ex-art. 18 fra il Comune e soggetti privati, già sottoscritti in conformità al PRG pre-vigente in data precedente all'adozione delle presenti norme.

CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI

Omissis (NON PRESENTI A PAVULLO)

CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come Ambiti specializzati per attività produttive in essere o in corso di attuazione (ASP e AST) sono articolati nella Tav. A del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
 - ASP_1.1: ambiti specializzati per attività produttive ad impatto moderato (di Tipo 1 ai sensi dell'art. 51 del PTCP);
 - ASP_1.2: ambiti specializzati per attività produttive ad impatto elevato (di Tipo 2 ai sensi dell'art. 51 del PTCP);
 - ASP_1.3: comprende unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito.
 - AST_1: ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, direzionali, commerciali e distributive;
 - zone con destinazione a sede stradale (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
 - zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

Art. 4.4.2 – Destinazioni d'uso

1. Nelle zone urbanistiche **ASP_1.1** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - b1 per vendita di generi non alimentari, b2, b3, b5, b6, b12, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
 - a1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una SC non superiore al 25% della SC edificata nel lotto e comunque non superiore a mq. 200 per ciascuna unità produttiva; le unità immobiliari residenziali devono essere integrate nell'edificio produttivo ma non direttamente comunicanti con i locali produttivi o di servizio.

La residenza (uso a1) è ammessa inoltre laddove e nella quantità in cui sia già legittimamente in essere.
 - b1 e b11.1 per la vendita di generi alimentari limitatamente alle unità immobiliari ove tale uso sia già legittimamente in essere all'entrata in vigore delle presenti norme (l'uso può anche ingrandirsi nell'unità edilizia purché entro le soglie di SV dell'uso stesso).

E' ammissibile inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1n, b11.2n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e

dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona ASP delimitata dal PSC)

L'insediamento di nuove attività produttive è ammesso con le seguenti esclusioni:

- attività che comportano la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;
- attività a rischio di incidente rilevante;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici (R.D. 147/1927);
- attività che, riguardo al clima acustico, superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della Classe IV (aree ad intensa attività umana

2. Negli ambiti **ASP_1.2** sono ammessi rispettivamente i seguenti usi:

b2, b5, b6, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6;

- a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo legittimamente preesistente.

L'eventuale insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) o la modifica di stabilimenti esistenti non classificati 'RIR' che comportino la riclassificazione come stabilimenti RIR può avvenire solo sulla base di specifiche disposizioni in sede di POC.

3. Nelle unità edilizie **ASP_--1.3** è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi ammessi negli ambiti ASP_1.1.

4. Negli ambiti **AST_1** del **capoluogo** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b1, b2, b3, b5, b6, b7, b12, b14.1, b14.2, b16, c3, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo già legittimamente in essere .
- c1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
- medie strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari (b11.1, b11.2) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona AST come delimitata dal PSC).

5. Negli ambiti **AST_1** in località **Gaiato** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b1, b2, b4, b15, b16;
- a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo già legittimamente in essere .

Art. 4.4.3 – Interventi ammessi

1. In tutte gli ambiti ASP e AST, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II del PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.

2. In tutti gli ambiti ASP e AST, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della

potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA.

Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

3. Negli ambiti **ASP_1.1** al di fuori del caso di cui al comma 2 sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto di:
 - UF max = 0,6 mq./mq.
 - Q max = 60%% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
 - Sp minima = 10% della SF.
4. Negli ambiti **ASP_1.2** al di fuori del caso di cui al comma 2 sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto di:
 - UF max = 0,55 mq./mq.
 - Q max = 55%% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
 - Sp minima = 10% della SF.
5. Nelle unità edilizie **ASP_1.3** fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. In caso di eventuale cambio di destinazione per destinazioni conformi al primo comma dell'articolo precedente, con riduzione della residenza a un massimo di mq. 200 per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto dei medesimi indici di cui al comma 3.
6. Negli ambiti **AST_1** del capoluogo al di fuori del caso di cui al comma 2 sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto di:
 - UF max = 0,80 mq./mq.
 - Q max = 50% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
 - Sp minima = 10% della SF;
 - H max = 13,50 (o = H preesistente se superiore).
7. Negli ambiti **AST_1** in località Gaiato non sono ammessi interventi diretti di NC, AM, DR salvo quanto già previsto in esecuzione di PUA vigenti. Interventi ulteriori sono programmabili in sede di POC:

CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI

Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC:
 - a) qualora si tratti di aree interne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.2 comma 1 e 2;
 - b) qualora si tratti di aree esterne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi gli interventi consentiti nel territorio rurale, ai sensi dei successivi Capi 4.6 e 4.7, con esclusione dell'articolo 4.7.10 con riferimento al sub-ambito agricolo nel cui contesto si collocano.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

Art. 4.5.3 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP_BN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP_BN) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, nonché RE senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definita dal PSC:
 - 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
 - 2) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000..
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
 - a) i nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza, individuati dal PSC, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
 - b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
 - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
 - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
 - e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
 - f) gli impianti produttivi dimessi individuati nel PSC per favorirne la demolizione.

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi d, c2 e c4) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: f1, f2, f3, f5, f7, f11.
2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti, o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.
3. Nel territorio rurale, il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
4. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
 - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d, c2) si rimanda al Capo 4.7.
 - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4.

- Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative è applicabile inoltre l'art. 4.6.8 e 4.7.10;
 - Per gli interventi relativi ai nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza si applica l'art. 4.6.5.
 - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.6.
 - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7.
 - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5) si applica l'art. 4.6.9.
 - Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) e all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art.4.6.10.
 - Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 5.1.8.
 - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applica l'art. 4.6.12;
 - Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.11;
 - Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e in particolare l'art. 3.3.6.
 - Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5.
 - Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
 - Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.7 e 3.4.8.
 - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 3.6.1.
 - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.11.
 - Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.13
 - Per gli interventi di realizzazione di nuove autorimesse in territorio rurale si applica l'art. 4.6.14
- 5 Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c5 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.6 e 4.7). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
6. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale
- 7 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. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. Tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano

la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali.

2. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b3, b5, d7)	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6. Inoltre è ammesso l'uso b1 (commercio di vicinato).</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (una autorimessa per alloggio), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 150, con arrotondamento matematico (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi d1, d2, d3, d5, d6, d7): stalle-fienili, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	<p>c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7. È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenti (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenti) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a).</p> <p>È ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.</p> <p>Qualora l'edificio sia costruito da più di 10 anni, abbia una Sq compresa fra un minimo di 50 mq. e in massimo di 250 mq., sia costituito da due piani di cui almeno uno chiuso, o da un volume chiuso a doppia altezza, e le strutture verticali portanti siano in muratura, sono ammessi anche gli usi di cui alla precedente lettera a), con le medesime limitazioni riguardo al numero di unità immobiliari ricavabili. Questa disposizione non si applica alle tettoie o porticati aperti, che non vanno quindi computati nella Sq..</p>
c)	Edifici accessori pertinenti non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi b6, c1, c2, c3, c4,), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>È ammesso esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'uso in atto, - il cambio d'uso per le funzioni agricole d1, d2, d3, d5, d6, d7 o per l'uso c4. - l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>

e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, b14.1, e1, e2. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2..
g)	Stazioni di servizio all'auto, (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso cambio d'uso)

3. Per i soli edifici di dimensione inferiore a 150 mq. di SC costituiti da una unica unità immobiliare (ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo ai sensi del precedente comma 2), oltre agli interventi edilizi di cui al primo comma, è ammesso anche l'ampliamento, fino a raggiungere la dimensione di 150 mq. di SC, purché non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare; tale ampliamento può essere anche contestuale alla RE o alla DR dell'edificio preesistente nell'ambito della sua area di pertinenza. Gli interventi di cui al presente comma non sono ammessi nelle aree soggette a vincoli di cui agli articoli 2.4 comma 2 lettera a), 2.5, 2.7, 2.10, 2.12, 2.16, 2.17 comma 1 lettera a) del PSC.³⁶
4. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale
 - si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
 - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
5. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
6. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti agli articoli 4.1.2 e 4.1.4 e secondo la specifica categoria di tutela indicata nella scheda di rilevazione dell'edificio.

³⁶ E sono comunque, naturalmente, subordinati alle ulteriori condizioni e limitazioni di cui ai restanti articoli del Titolo II del PSC se ed in quanto applicabili.

2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6. Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari. Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: le caratteristiche delle bucature originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non dei porticati.
b)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, e1, e2, d5, d6, d7, f6. E' ammessa la realizzazione di una unità immobiliare per edificio, elevabile a due qualora l'immobile abbia un volume di sagoma superiore a mc. 800; l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati. Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.
c)	Tettoie, 'portici' (ossia edifici di servizio aperti), pro-servizi minori quali forni, metati e porcilaie	E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.
d)	Edifici produttivi: caseifici, opifici, fornaci	b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, c4, d1, d3, d5, d6, d7, e1, e2, f6 E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio
e)	Ville, palazzi, case padronali	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d7, f6. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria; di norma non più di due per ciascun piano abitabile.
g)	Edifici religiosi	b4, b10.1, b10.2

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi...) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e

pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza eventuali pavimentazioni possono essere effettuate esclusivamente in forma di inghiaatura o lastricato di pietra locale.

4. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile;; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza..
6. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 4 dell'articolo precedente.

Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav.1 del PSC e riportati nella Tav. 1 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 4.6.4, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 4.6.3, nonché quanto segue:
 - a) oltre agli interventi di MO, MS, RRC, RE, D, sono ammessi gli interventi di DR (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC legittimamente preesistente, incrementabile del 30%% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+;
 - b) sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) costituiti da case isolate unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari, è ammesso una tantum un intervento di ampliamento (AM) alle seguenti condizioni:
 - l'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
 - SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e ampliamento massima = 70 mq. di SC, a condizione che l'interventi di ampliamento sia realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente all'ampliamento dell'edificio originario, e degli impianti energetici per l'edificio originario.
 - SC max = SC legittimamente preesistente +30%, e ampliamento massima = 130 mq. di SC, a condizione che si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.
 - c) gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b15, b16, c3, d1, d3, e1, e2, d7, b10.1, b10.2, f6.
3. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Capo 4.7.

Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici produttivi dimessi

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - MO, MS, RRC, RE, D.Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi d1, d3, d6 o c4.
2. Interventi di ampliamento possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.
3. Per gli edifici produttivi individuati come dimessi sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS e interventi di cambio d'uso verso usi agricoli ed attività connesse (usi 'd'). Solo in caso di cambio d'uso per usi 'd' sono ammessi anche interventi di RE.

Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :
 - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
 - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
 - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili recinti e ricoveri per animali nei limiti di cui all'articolo seguente);
 - nel caso di assenza di edifici: realizzazione di un edificio destinato a servizi igienici;
 - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.6.8 – Attività, ricettive, di ristorazione e di agriturismo

1. Le attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, sulla base dei precedenti articoli 4.6.3 e 4.6.4, salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorante o agriturismo con servizio di ristorante, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 220 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, a condizione che:
 - l'edificio non sia di valore storico-architettonico;
 - qualora l'edificio sia di pregio storico-culturale testimoniale, l'ampliamento sia realizzato con materiali e caratteristiche morfologiche e materiali di finitura approvati dalla C.Q. sulla base della presentazione di un pre-progetto;
 - qualora l'edificio non sia di pregio storico-culturale testimoniale, l'intervento sia attuato con caratteristiche morfologiche e di finitura conformi a quelle dell'edificio preesistente;

- l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC.
3. Negli edifici aventi una destinazione in atto ad agriturismo con offerta di pernottamento in stanze, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 220 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento dell'edificio fino a raggiungere tale superficie, e per un'altezza pari a quella dell'edificio preesistente, finalizzato all'ampliamento della ricettività e dei servizi per la clientela, a condizione che:
 - l'edificio non sia di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale testimoniale;
 - l'intervento sia attuato con caratteristiche morfologiche e di finitura congruenti con quelle dell'edificio preesistente;
 - l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC.
 4. Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo, in cui è inoltre sancito un vincolo di destinazione per dieci anni.

Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agriturbistica, e non comportanti la realizzazione di edifici. Nel solo caso degli agriturismi la realizzazione di una piscina può essere accompagnata dalla costruzione di un edificio destinato a servizi igienici e docce.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di ricoveri per animali (ad es. tettoie aperte o box) per una Sq proporzionata al numero e tipo di animali presenti, comunque entro un massimo di 70 mq per ciascuna attività, nonché recinti per animali, gabbie e simili. I ricoveri devono essere igienicamente idonei al ricovero degli animali specificati nel progetto e rispettare quanto previsto dalla Direttiva 98/55/CE sul benessere degli animali e il D.Lgs. 526/99.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l'ambiente (f4)

In relazione all'uso f6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) e all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.16, sono sottoposti a SCIA, 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.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama in ogni caso il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
3. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.
4. La realizzazione di invasi di accumulo per il risparmio idrico e l'irrigazione è ammessa per intervento edilizio diretto alle seguenti condizioni:
 - sia accompagnata da relazione geotecnica;
 - siano rispettate tutte le disposizioni di tutela di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
 - qualora si tratti di acqua pubblica da corpo idrico superficiale naturale o artificiale, da acque sotterranee o sorgive, sia accompagnata dall'autorizzazione del Servizio Tecnico di bacino .

Le disposizioni del presente comma non si applicano al caso di raccolta di acqua piovana in invasi o cisterne.

Art. 4.6.12 – Impianti di produzione di energia (uso c4)

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, la realizzazione di impianti per l'uso c4, limitatamente alle Fonti Energetiche Rinnovabili, è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, nonché applicando le disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna relativamente alle zone idonee e non idonee all'installazione.
2. Tali impianti sono realizzabili previa sottoscrizione di una convenzione contenente gli impegni da assumere da parte del soggetto esercente l'impianto in materia di mitigazione dell'impatto paesaggistico attraverso opportuno impianto vegetazionale, nonché gli impegni alla demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, garantiti da polizza fideiussoria. Ai fini delle opere di mitigazione si applicano le Linee-Guida di cui al comma 1.

Art. 4.6.13 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un organismo edilizio, anche parzialmente crollato, che sia dotato di strutture perimetrali, orizzontali e copertura tali da poter essere individuato nei suoi connotati essenziali come identità strutturale in relazione anche alla sua destinazione. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.
2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
 - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art. 4.1.2;

- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o dietro richiesta e relativo rilascio di titolo abilitativo richiesto del proprietario, in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

Art. 4.6.14 – Nuove autorimesse in territorio rurale

1. Per gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data di adozione delle presenti norme che non siano dotati di autorimesse pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare, e per i quali non sia possibile realizzare tale dotazione attraverso il riuso di locali di servizio o corpi di fabbrica pertinenziali o tettoie o edifici di servizio agricolo non tutelati facenti parte del medesimo complesso insediativo, oltre agli interventi ammessi ai sensi dei precedenti artt. 6.6.3 e 4.6.4, è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali in una delle seguenti modalità:
 - a) in posizione interrata nell'area di pertinenza, senza limiti dimensionali,
 - b) in un nuovo corpo accessorio in posizione staccata dall'edificio principale o in aderenza ad esso, avente le seguenti caratteristiche: assenza di finestre, altezza massima in gronda di m. 2,60, copertura a falde in coppi, superficie coperta massima di mq. 30 per alloggio, con un massimo di mq. 60 per ciascun edificio abitativo. Per gli edifici tutelati di cui ai precedenti art. 4.1.2 e 4.6.4, tale manufatto è ammesso solo in posizione staccata e non in aderenza.
 - c) in forma di pergolato di cui al precedente art. 1.5.17 con i medesimi limiti dimensionali di cui alla lettera b).

Art. 4.6.15 – Edifici abitativi ricadenti all'interno di una frana attiva

1. Nel caso di edifici esistenti ad uso abitativo che ricadano all'interno di un'area classificata dal PSC come frana attiva, di cui all'art. 2.17 comma 1 lettera a) delle Norme del PSC, ovvero ricadano entro un franco di 20 m. dal perimetro di una di tali frane, oltre a quanto consentito ai sensi degli articoli precedenti del presente capo attuabile nei limiti del rispetto del richiamato art. 2.17 del PSC, è ammissibile anche l'intervento di demolizione e correlata ricostruzione di un nuovo edificio abitativo in altra area del territorio rurale, alle seguenti condizioni:
 - SC del nuovo edificio non superiore alla SC ad uso abitativo dell'edificio demolito;
 - NP max = 2;
 - distanza fra il sedime demolito e il sedime del nuovo edificio non superiore a 1km;
 - rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II del PSC;
 - esistenza, o realizzazione a carico dell'interessato, delle opere di urbanizzazione minima di cui all'art. 3.1.1 comma 3;

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e succ. mod..

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

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

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (altrimenti detti 'corpi aziendali'). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali oppure particolari condizioni morfologiche del terreno circostante, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, DR, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA), 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.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.

4. **Imprenditore agricolo** La definizione di imprenditore agricolo è quella ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
6. **PAA. - Piano di ammodernamento di azienda agricola**, di cui all'Allegato B..
7. **Centro aziendale agricolo** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d4 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. Nel territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 27/03/1995 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in territorio rurale, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 27/03/1995 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 27/03/1995 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 NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
 - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale

1. Tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali.
2. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di nuovi edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
3. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni

1. Condizioni per il permesso di costruire:

La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, DR, NC per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.
2. Modalità di attuazione:
 - per gli interventi di AM e DR: intervento edilizio diretto;
 - per gli interventi di NC in aziende già provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto;
 - per interventi di NC in azienda di nuova formazione o comunque non provvista di edificio abitativo, il titolo abilitativo può essere rilasciato solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, sulla base della valutazione di un PAA presentato da un IAP che abbia le caratteristiche di "giovane imprenditore" ai sensi del Piano Regionale di Sviluppo Rurale, e a condizione che l'unità agricola abbia una SAU di almeno 6 ettari.
3. Parametri edilizi.

Per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM valgono i seguenti parametri:

 - SC massima edificabile: = 240 mq.
 - NP max = 2.

La SC edificabile si intende comprensiva:

 - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
 - di quella esistente o concessa in precedenza sul medesimo terreno³⁷, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
4. La SC può essere distribuita in più alloggi, fino a un massimo di tre, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC abitativa in più corpi di fabbrica:
 - nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;

³⁷ Con riferimento alla data del 27/03/1995 ai sensi dell'art. 4.7.2 commi 2 e 5.

- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto,
- nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio all'agricoltura

1. Ai sensi dell'art. 74 comma 3 del PTCP, la realizzazione di interventi di NC, AM, DR per uso d1 si attua, salvo i casi di seguito previsti, sulla base della presentazione e valutazione di un PAA, presentato da un I.A.P., che ne documenti l'esigenza per l'azienda agricola.
2. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PAA, gli interventi che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo:
 - a) Superficie fondiaria minima dell'unità agricola:
 - per unità agricole del tutto prive di edifici ad uso d1: 6 ha;
 - per le aziende ricadenti interamente o in prevalenza negli ambiti di rilievo paesaggistico: 6 ha;
 - per le altre unità agricole: 3 ha.
 - b) Parametri edilizi massimi (comprensivi della SC già esistente nell'azienda):
 - SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale = 150 mq/ha per i primi tre ettari, + 100 mq/ha per gli ettari dal 3° al 10°, + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
 - SC massima edificabile: = 2.000 mq.
 - NP max = 1.

Gli interventi di DR senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri di SC suddetti.
3. Nel caso il richiedente non sia imprenditore agricolo, su appezzamenti di terreno di almeno tre ettari è ammessa la realizzazione di un magazzino per un massimo di 50 mq. di SC.

Art.4.7.6 -Interventi di NC, AM, DR per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli)

1. Per l'uso d2 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente:
 - interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) o interventi di DR a parità di SC;
 - interventi di realizzazione di manufatti (es. lagoni per liquami, concimaie e simili).
 - interventi di AM, NC, solo qualora necessari per migliorare il benessere degli animali ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 98/55/CE e dal D.Lgs. 526/99 o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.
2. In allevamenti preesistenti di tipo aziendale condotti da un imprenditore agricolo professionale, previa approvazione di un PAA sono ammessi anche interventi di AM, NC nel rispetto dei seguenti limiti:

a) negli ambiti territoriali sottoposti alle norme di tutela di cui all'art. 2.6 delle NTA del PSC:

- SC massima = SC preesistente + 20% nel caso di allevamenti di suini;
- SC massima = SC preesistente +30% nel caso di altri allevamenti;

b) negli ambiti territoriali non sottoposti alla suddetta tutela:

- SC massima = SC preesistente + 50%

c) in entrambi i casi:

- SC max dell'ampliamento 1500 mq
- distanza minima da perimetri del territorio urbanizzato: 300 m;
- distanza minima da edifici abitativi esterni all'azienda zootecnica: 50 m..

3. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, DR per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici

1. Fermo restando che le attività di cui all'uso d3 possono essere svolte anche negli edifici ad uso d1, in relazione all'uso d3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti e interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi NC e AM riferite allo sviluppo di attività preesistenti possono essere ammessi previa approvazione di un PAA che argomenta le caratteristiche dell'investimento e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Interventi di NC per l'insediamento ex-novo di funzioni d3 possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.

1. Modalità di attuazione:
 - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
 - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
 - UF max = 0,35 mq/mq;
 - SC massima = 10.000 mq
3. Tramite PAA è possibile:
 - superare la SC massima.

Art. 4.7.9 - Interventi di NC, AM, DR per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura

Per l'usi c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e DR possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.7.10 – Attività agrituristiche

1. Nelle unità agricole la realizzazione di attrezzature e servizi per l'agriturismo è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 4.6.7 e 4.6.8.

TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO

CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
 - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
 - i prospetti dei fabbricati, le loro coperture.

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici, le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.
2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della CQAP.
2. Il Comune si riserva di adottare una "Cartella- dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, che viene allegato al RUE e depositata presso il SUE.. Nelle more dell'adozione di tale "Cartella-colori" la ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti costituisce manutenzione ordinaria e non è soggetta ad alcuna procedura.
3. Dopo l'adozione della "Cartella-colori" di cui al comma 2, la ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti:
 - costituisce manutenzione ordinaria e non è soggetta ad alcuna procedura per gli edifici non compresi nel centro storico qualora venga riproposto il medesimo colore preesistente o qualora si utilizzi una delle soluzioni di colore previste nella Cartella-colori;
 - è soggetta ad autorizzazione amministrativa ed è sottoposta al parere della CQAP nel caso di edifici ricadenti nel centro storico e nel caso in cui si intenda modificare il colore preesistente con un colore non previsto nella Cartella-colori.
4. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile

solamente a seguito di autorizzazione amministrativa, sulla base di adeguate campionature in loco.

5. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
6. In tutto il territorio comunale, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata condiviso da parte di tutti i proprietari del fabbricato.
7. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite in intonaco di malta di calce tinteggiato, o in mattoni a vista, o in sasso.

Art. 5.1.3 – Conformazione piani volumetrica e coperture degli edifici

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della CQAP 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%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP, sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno.
3. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.
4. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti sono ammessi i seguenti aggetti, solo in quanto preesistenti:
 - aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;
 - aggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m.2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.

La norma non si applica agli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e non ricadenti nei centri storici.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
5. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, il Responsabile del SUE, su parere conforme della CQAP, può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s. m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
 - ml.1,00 nel caso di recinzioni in muratura piena;
 - ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro simile.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

3. Le recinzioni di nuova costruzione all'interno del territorio urbano o in corso di urbanizzazione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico.
5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
6. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi e relative pertinenze sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. L'eventuale cordolo di base, da collocarsi sul lato interno rispetto alla siepe, può sporgere dal terreno per non più di m. 0,20. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi

dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

Art. 5.1.6 - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto su parere della Commissione Qualità di cui al Capo 6.1.
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. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 5.1.8 – Depositi di materiali a cielo aperto

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. . 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.9, 2.15 del PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati .in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Le autorizzazioni provvisorie di cui al primo comma sono rilasciate previa convenzione accompagnato da adeguate garanzie fideiussorie che assicuri lo sgombero e la bonifica del sito alla cessazione dell'autorizzazione. Nuove autorizzazioni sono rilasciabili solo in correlazione al riuso di edifici preesistenti nelle relative aree di pertinenza.
3. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
4. La realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto non è ammessa nel centro storico e negli ambiti urbani consolidati.
5. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto di cui al comma 3 ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo

inedificato costituisce intervento di nuova costruzione soggetto a permesso di costruire; in assenza di lavori edilizi costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA.

6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

Art. 5.1.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne (sia tradizionali che paraboliche) di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
 - a) sulla copertura dell'edificio;
 - b) sulle facciate, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
 - c) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.
7. I motori degli impianti di climatizzazione possono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Art. 5.1.10 – Vettrine e serrande

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, con modifica di forme o colori o materiali, costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a DIA. Con la DIA dovranno essere presentati appositi elaborati nelle

forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.

2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

Art. 5.1.11 –Dehors, chioschi ed edicole

1. La realizzazione di 'dehors' o chioschi o edicole costituisce intervento di nuova costruzione. Nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico, le caratteristiche e le condizioni di realizzazione sono specificamente disciplinate da un apposito regolamento comunale oppure, in assenza, dalle seguenti norme .
2. I chioschi o edicole per l'esercizio di attività commerciali, posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.
4. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
7. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della CQAP. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
8. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

CAPO 5.2 DISTANZE

Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati, e simili), escludendo le sole parti seguenti,:
 - i corpi di fabbrica completamente interrati, o che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 dalla quota al suolo come definita all'art. 1.3.5;
 - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline,
 - le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte;
 - gli elementi di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici);
 - le componenti di impianti degli edifici (art. 1.2.10 punti 5 e 6), purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.
2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui all'articolo precedente, con il piano verticale passante per il confine considerato.
2. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fermo restando il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture.

Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE:
 - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
 - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m.
 - D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m
 - in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento.

3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo costitutivo (o equivalente) di servitù sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari, o, in alternativa, preliminare di atto di servitù per scrittura privata registrata. In entrambi i casi questi dovranno essere allegati alla richiesta del titolo abilitativo.

Il preliminare di servitù dovrà contenere l'espressa previsione che l'atto definitivo venga formalizzato nei successivi sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo. L'atto definitivo dovrà essere inoltrato all'Amministrazione Comunale.

4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 1,50, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.
5. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2. Tali valori possono tuttavia non essere rispettati in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.
6. Sono ammissibili distanze inferiori o nulle, su parere favorevole del responsabile del SUE dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA o di un intervento edilizio diretto, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

Art. 5.2.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2)

1. Nel caso di area privata a confine con sede stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (³⁸), negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

³⁸ Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
- Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 60 m per le strade di tipo A;
 - 40 m per le strade di tipo B;
 - 30 m per le strade di tipo C;
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

- 2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di

attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C;

2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;
- 3 m per le strade di tipo C, F;

2quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
- b. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)

- Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D.
- 2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
- 3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D ed E;
 - 10 m per le strade di tipo F.

- m. 10 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede maggiore di m. 15;
 - m. 7,5 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede compresa fra m.7 e m. 15;
 - m. 5 per le altre strade urbane aventi una larghezza inferiore a m. 7.
2. Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art. 11 del D.L. n.115/2008.
 3. Negli ambiti urbani consolidati, in presenza di **allineamento prevalente** degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati si trova alla stessa distanza dalla strada.

Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici dell'isolato, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.

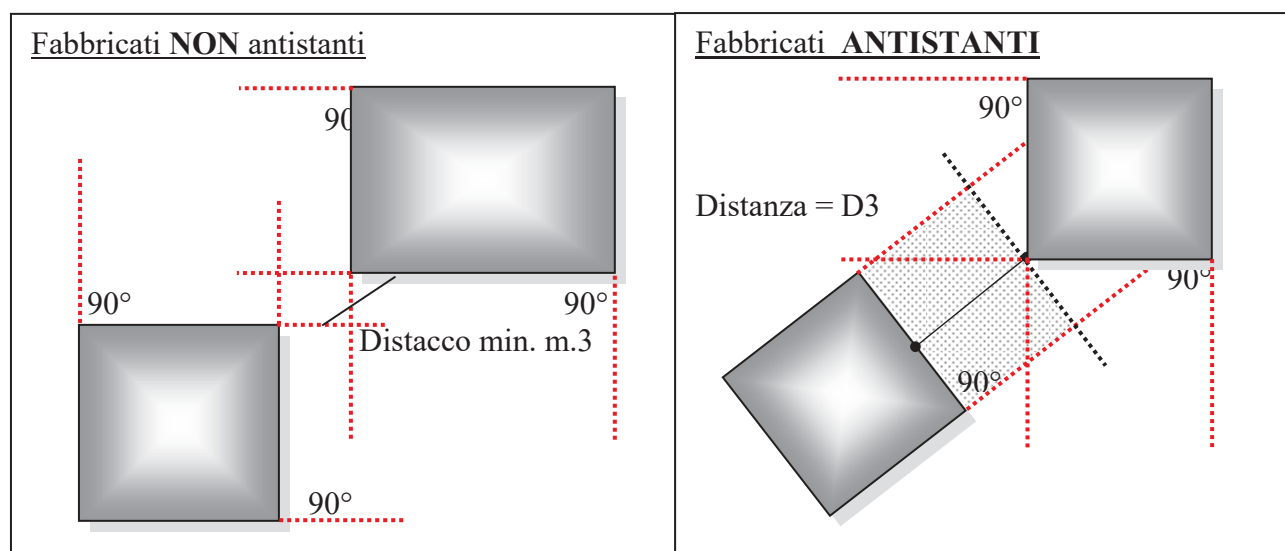
Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato, qualora lo stesso risulti edificato per almeno l'80% della sua lunghezza.

La richiesta di allineamento è sottoposta a parere della CQAP.
 4. E' inoltre ammesso non rispettare le distanze minime di cui al primo comma:
 - a) sulla base di Piani urbanistici attuativi,
 - b) in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.

Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De)

- 1 Si definisce convenzionalmente **distacco fra due edifici** la distanza minima fra un punto qualsiasi del primo edificio con un punto qualsiasi del secondo, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 5.2.1.
2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 3,00.

-
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - 3 m per le strade di tipo A;
 - 2 m per le strade di tipo D.
 5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.



Art. 5.2.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si considera *parete antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).
2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici* (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto³⁹.

Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente Art. 5.2.1.

3. La distanza D3 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 dei PUA vigenti.
4. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
 - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Negli interventi RE:
 - D3 maggiore o uguale a m.. 10,00, oppure uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) se questo è inferiore a m. 10.
6. Negli interventi di NC, DR, AM:
 - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano in pianta per uno sviluppo inferiore o uguale a m.. 12,00: D3 maggiore o uguale a m.. 10,00;

³⁹ Se la facciata dell'edificio in quel punto fosse costituita da una superficie curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

- quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..
- 7 Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 6 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
 8. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 6, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
 9. Nei casi di cui al comma 6 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.
 10. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 e 5.2.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art.15 della L.R.31/2002);
 - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.6 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla CQAP e dal responsabile del procedimento.

CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. L'installazione o modifica di opere o elementi di cui agli articoli seguenti del presente Capo, e quant'altro di similare come tipologia, così come l'impianto o abbattimento di alberature, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggetti a procedure abilitative di carattere edilizio ma possono essere soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa:
2. Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione delle aree a verde e in particolare l'abbattimento di alberature, si applica l'apposito Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.
3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti ("per il verde, per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico") per disciplinare:
 - le condizioni di ammissibilità (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
 - i casi in cui viene richiesta l'autorizzazione amministrativa;
 - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
 - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
4. Le disposizioni degli articoli che seguono costituiscono norme transitorie di raccordo con i suddetti Regolamenti e decadono se sostituite da specifiche disposizioni di tali Regolamenti.
5. Qualora l'intervento riguardi edifici o aree nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze, gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) di cui al Capo 6.1. In questi casi, le norme dei regolamenti di cui al comma 3 e quelle di cui al presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.4.

Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
- 4.. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

Art. 5.3.3 – Tende e frangisole

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
7. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1 quando aggettano sul suolo pubblico o siano visibili da strade o spazi pubblici, o siano installate in edifici tutelati dal PSC o dal RUE in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale; negli altri casi l'installazione di tende e frangisole è attuabile senza autorizzazione, purché non superino una superficie in pianta di 10 mq..
8. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari

1. Si rinvia al relativo "Piano delle insegne".

Art. 5.3.5 –Targhe

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 5.3.1.

Art. 5.3.6 –Monumenti e targhe commemorative

1. I progetti per nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1, sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette nonché espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
 - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
 - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
 - c) verifica delle condizioni di sicurezza;
 - d) verifica di reale utilità pubblica.
2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative.

Art. 5.3.9 –Addobbi

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. Gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione dell'Enti proprietario o gestore della strada su cui saranno collocati. La materia è comunque regolamentata dall'art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..
3. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo. In particolare non potrà essere rilasciata autorizzazione ove l'addobbo impedisca la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.

4. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
6. Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

APPENDICE

Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le

“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA”

**contenute nell’Allegato A dell’“ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI
TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” approvato con delibera del
Consiglio Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 4/01/2010.**

Parametri e indici urbanistici	
Oggetto	Definizione
1. Superficie territoriale (ST)	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
2. Superficie fondiaria (SF)	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.</p> <p>Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.</p> <p>Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.</p> <p>Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>
3. Densità territoriale	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p>
4. Densità fondiaria	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.</p>

	La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.
5. Ambito	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
6. Comparto	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
7. Lotto	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
8. Unità fondiaria	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
9. Superficie minima di intervento	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
10. Potenzialità edificatoria	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.
11. Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza

Oggetti e parametri edilizi	
12. Area di sedime	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
13. Superficie coperta (Sq)	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.
14. Superficie permeabile (Sp)	<p>Porzione inediticata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>
15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
16. Rapporto di copertura (Q)	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>
Superfici	
17. Superficie lorda (Sul) denominata anche <i>superficie utile lorda</i>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.
18. Superficie utile (Su)	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità</p>

	<p>immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; • le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; • i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
19. Superficie accessoria (Sa)	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; • i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; • i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; • le autorimesse e i posti auto coperti; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • le parti comuni, quali i locali di servizio

	condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline; • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili; • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; • i pergolati a terra; • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).
21. Superficie complessiva (Sc)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).
22. Superficie catastale (Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
23. Parti comuni / condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Superficie di vendita (Sv)	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

	Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
25. Area dell'insediamento (Ai)	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
Sagome e volumi	
26. Sagoma planivolumetrica	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
27. Sagoma	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
28. Volume totale o lordo (Vt)	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .
29. Volume utile (Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
Piani	
30. Piano di un edificio	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere

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

	<p>linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; • i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.
37. Altezza dell'edificio (H)	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
38. Altezza utile (Hu)	<p>Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</p>
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

40. Altezza lorda dei piani	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
Distanze	
41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
43. Distanza dal confine stradale	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
44. Distanza tra edifici / Distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
45. Indice di visuale libera (Iv)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
Altre definizioni	
46. Volume tecnico	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
47. Vuoto tecnico	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
48. Unità immobiliare	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato

	immobiliare, secondo le norme catastali.
49. Alloggio	Unità immobiliare destinata ad abitazione.
50. Unità edilizia (Ue)	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>
51. Edificio o fabbricato	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
52. Edificio unifamiliare/monofamiliare	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)	<p>Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.</p> <p>La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.</p>
54. Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
55. Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di

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



Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

PSC

Piano Strutturale Comunale
L.R. 20/2000

NORME DI ATTUAZIONE

Adozione: D.C.C. n.46 del 24/7/2008

Approvazione: D.C.C. n. 9 del 3/2/2011

Il sindaco:

Sig. Romano Canovi

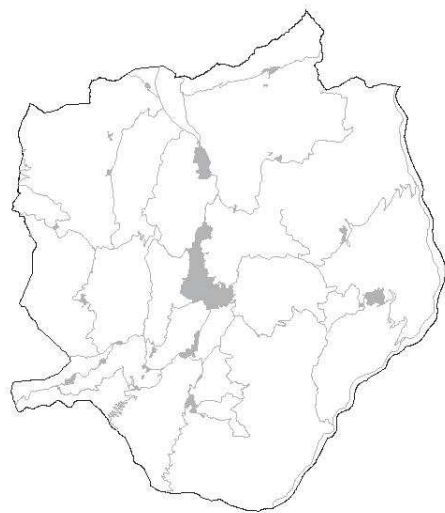
Il segretario generale:

Dott. Giampaolo Giovanelli

I progettisti responsabili:

Arch. Rudi Fallaci

Arch. Carlo Santacroce



GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento comunale

arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Laila Picchiatti

Consulente generale per il PSC: **tecnicoop**

arch. Rudi Fallaci - arch. Carlo Santacroce - dott. agr. Fabio Tunioli

arch. Giulio Verdini - cartografia: Andrea Franceschini

Consulenti per le zone agricole:

dott. agr. Alessandra Furlani - dott. agr. Maurizio Pirazzoli

Consulente per le aree boscate:

dott. for. Paolo Vincenzo Filetto

Consulenti per gli aspetti geologici:

dott. geol. Valeriano Franchi - dott. geol. Fabrizio Anderlini

Consulente per la zonizzazione acustica:

dott. Carlo Odorici

Ricognizione storico-culturale del sistema insediativo rurale:

dott. Claudia Chiodi

INDICE

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI 7

Art. 1.1	Validità ed efficacia del Piano Strutturale	7
Art. 1.2	Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici	8
Art. 1.3	Elaborati del Piano Strutturale	8
Art. 1.4	Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo	10
Art. 1.5	Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	11
Art. 1.6	Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	12
Art. 1.7	Definizioni e sigle	13
Art. 1.8	Valore delle individuazioni grafiche	19
Art. 1.9	Permesso di costruire in deroga	19
Art. 1.10	Norma transitoria per l'attuazione delle previsioni previgenti fino all'approvazione del RUE e del POC	19

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO 21

Art. 2.1	Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	21
TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE		23
Art. 2.2	Disposizioni generali per la tutela del sistema collinare e montano	23
Art. 2.3	Aree boscate ed esemplari arborei meritevoli di tutela	24
Art. 2.4	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	27
Art. 2.5	Invasi e alvei di laghi, bacini, e corsi d'acqua	33
Art. 2.6	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	36
Art. 2.7	Calanchi e forme subcalanchive	38
Art. 2.8	Crinali	40
Art. 2.9	Viabilità panoramica	41
Art. 2.10	Zone di tutela naturalistica	42
Art. 2.10bis	Aree protette e siti di Natura 2000	43
Art. 2.11	Aree soggette a vincolo paesaggistico	44
TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI		45
Art. 2.12	Aree di concentrazione di materiali archeologici	45
Art. 2.13	Viabilità storica	46
Art. 2.14	Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico	47
Art. 2.15	Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale	51
Art. 2.16	Ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese e linee di interconnessione visiva	52
TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITÀ E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO		53
Art. 2.17	Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità	53
Art. 2.18	Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità	56

Art. 2.19	Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano	57
Art. 2. 20	(cassato)	60
Art. 2. 21	Zone di protezione delle acque superficiali	60
Art. 2. 21 bis	Misure per il risparmio idrico	61
Art. 2. 22	Rischio sismico	62

TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO **63**

AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE		63
Art. 3.1	Unità di Paesaggio	63
Art. 3.2	Linee portanti della valorizzazione ambientale e itinerari di fruizione	63
Art. 3.3	Consolidamento della qualità ecologica del territorio	64
INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.		65
Art. 3.4	Classificazione delle strade	65
Art. 3.5	Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC	66
Art. 3.6	Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE.	66
Art. 3.7	Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti	67

TITOLO IV - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO **71**

Art. 4.1	Classificazione generale del territorio comunale	71
CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI		71
Art. 4.2	Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari	71
Art. 4.3	Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione	74
Art. 4.4	Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni	77
Art. 4.5	Dotazioni ecologico-ambientali	78
PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE		79
Art. 4.6	Perequazione urbanistica e diritti edificatori	79
Art. 4.7	Modalità di attuazione del PSC	82
Art. 4.8	Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti	85

TITOLO V – ASSETTO STUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO **91**

TERRITORIO URBANIZZATO		91
Art. 5.1	Centri storici (ACS)	91
Art. 5.2	Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)	92
Art. 5.3	Ambiti specializzati per attività produttive (ASP1 e AST1)	96
TERRITORIO URBANIZZABILE		99

Art. 5.4	Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)	99
Art. 5.5	Modesti interventi edilizi integrativi	110
Art. 5.6	Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2 e ASP3)	111
TERRITORIO RURALE		115
Art. 5.7	Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione	115
Art. 5.8	Direttive al RUE e al POC	116
TITOLO VI – SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE		123
Art. 6.1	Direttive per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di POC, RUE, PUA	123
Art. 6.2	Monitoraggio degli effetti della pianificazione	125
ALLEGATO A		135
ALLEGATO B – Regolamento della Riserva naturale orientata di Sassoguidano		

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 Validità ed efficacia del Piano Strutturale

1 Il presente Piano Strutturale del Comune di Pavullo nel Frignano è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 “Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio” e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. 20/2000, disciplina l'utilizzo e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.

2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.

3. L'approvazione del Piano Strutturale, quando congiunta con l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del pre-vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti.

4. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).

5. Le previsioni del PSC inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all'art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all'art. 37, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di “Accordi di Programma”, rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs 267/2000”, nonché ai sensi dell'art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

6. Le previsioni del PSC che interagiscono con decisioni provinciali e di Comuni limitrofi sono oggetto, ai fini dell'attuazione del Piano, di volta in volta delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e di quelle regionali, con particolare riferimento agli artt. 38, 39 e 40, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed all'art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i..

7. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale, come vigente a seguito delle successive varianti al momento della adozione del PSC, sarà denominato come 'PRG previgente'.

Art. 1.2 Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici

1 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.

2 Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli indicati all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun ambito territoriale negli articoli del Titolo IV e V.

3 Il Piano Strutturale Comunale è costituito:

- dal Quadro Conoscitivo del territorio comunale;
- dagli elaborati cartografici e normativi che esplicitano le disposizioni strutturali del Piano, fra le quali si distinguono quelle di carattere generale, di cui in particolare ai Titoli I, II e III delle presenti norme, e quelle riferite a specifici ambiti del territorio, di cui in particolare ai Titoli IV e V delle presenti Norme;
- dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

Ciascuno degli elementi suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000.

4. Il PSC non assegna diritti edificatori né a porzioni di territorio né a soggetti pubblici o privati, pertanto ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non finalizzati all'esproprio di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000.

Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale

1 Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti elaborati :

a) la **Relazione illustrativa**;

b) il **Quadro conoscitivo**, costituito da:

A) *sistema economico e sociale*:

QC.A.REL – Relazione;

B) *sistema ambientale e naturale*:

QC.B.REL – Relazione;

e dai seguenti elaborati cartografici:

QC.B.ALL_1 – Schede di censimento dei beni geologici

QC.B.ALL_2 – Schede di censimento delle sorgenti

QC.B.ALL_3 – Schede della vulnerabilità naturale e pericolo di inquinamento delle

acque sotterranee

QC.B.TAV.1 – Carta geologica

QC.B.TAV.2 – Carta geomorfologica

QC.B.TAV.3 – Carta del dissesto

QC.B.TAV.4 – Carta dei beni geologici e geomorfologica

QC.B.TAV.5 – Carta comunale delle aree suscettibili di effetti locali (9 elaborati)

QC.B.TAV_6 – Permeabilità dei terreni

QC.B.TAV_7 – Idrogeologia

QC.B.TAV_8 – Vulnerabilità naturale degli acquiferi

QC.B.TAV_9 – Elementi di potenziale inquinamento delle acque sotterranee

QC.B.TAV_A – Suolo-sottosuolo-acque. Vincoli e tutele

QC.B.TAV_B – Suolo-sottosuolo-acque. Emergenze e criticità

QC.B.REL_VEGET– Relazione: aggiornamento della vegetazione arborea e arbustiva

QC.B.1VEGET – Carta della vegetazione arborea ed arbustiva

QC.B.2VEGET – Carta della vegetazione arborea ed arbustiva

QC.B.3VEGET – Carta della vegetazione arborea ed arbustiva con elementi lineari (siepi e filari) di interesse paesaggistico

C) sistema territoriale:

QC.C.REL – Relazione

QC.C.ALL_1 – Il sistema delle risorse storiche e storico-testimoniali: i centri storici e il patrimonio rurale diffuso

QC.C.ALL_2 – Schede d'area degli insediamenti produttivi;

QC.C.ALL_3 – Analisi della funzionalità idraulico-ambientale del sistema di drenaggio urbano

e dai seguenti elaborati cartografici:

QC.C.1 – Beni culturali e paesaggio

QC.C.2 – Rete idrica: stato di fatto e criticità

QC.C.3 – Rete fognaria e depurazione: stato di fatto e criticità

QC.C.4 – Criticità e opportunità del sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale

D) sistema della pianificazione

QC.D.REL – Relazione

e dai seguenti elaborati cartografici:

QC.D.1 – Stato di attuazione del PRG: previsioni insediative e servizi

- c) le presenti **Norme di attuazione** comprensive dei relativi **allegati (A e B)**;
- d) la Tavola n. **1** del PSC – **Schema di assetto strutturale e ambiti normativi** – in quattro fogli in scala 1:10.000;
- e) la Tavola n. **2** del PSC – **Tutele e vincoli di natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica** – in quattro fogli in scala 1:10.000;
- f) la Tavola n. **3** del PSC – **Tutele e vincoli relativi alla vulnerabilità del territorio** – in quattro fogli in scala 1:10.000;
- g) la **VALSAT-VAS**, costituita da:
 - Rapporto ambientale per la VAS
 - VALSAT – Relazione
 - VALSAT – Schede d'ambito
 - VALSAT – Rapporti geologici – Parte I
 - VALSAT – Rapporti geologici – Parte II (17 elaborati per ambito)

Art. 1.4 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo

1 Il Quadro Conoscitivo, che costituisce un elaborato specifico del Piano Strutturale, si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del piano stesso e dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.

2 L'Amministrazione comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri enti. In particolare il Quadro Conoscitivo viene necessariamente aggiornato in occasione dell'elaborazione dei Piani Operativi Comunali successivi al primo.

3 Ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile concorre all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui al comma precedente, attraverso la compilazione, a cura del proponente dell'intervento, della scheda tecnica-descrittiva, che dovrà essere prevista dal RUE, e il cui modello sarà definito con apposita determinazione.

4. Gli aggiornamenti o modificazioni attinenti agli elaborati del Q.C. e alla Tav. 2 del PSC, derivanti da qualsiasi piano sovraordinato o da leggi nazionali o regionali che abbiano valenza territoriale il cui recepimento sia un atto dovuto, possono esser eseguiti con determina dirigenziale previa presa d'atto del Consiglio Comunale senza che ciò comporti la

procedura di variante al PSC, ferme restando le procedure di legge o i piani sovraordinati che prevedano modalità e/o procedure diverse.

5. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

Art. 1.5 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1 Il Piano Strutturale Comunale, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel Quadro Conoscitivo, definisce nell'elaborato VALSAT:

- gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- le schede che evidenziano le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare effetti gli ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano;
- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

2 Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC. Il RUE inoltre stabilisce per tutti i tipi di interventi, ivi compresi quelli soggetti a pianificazione operativa ed attuativa, gli elaborati tecnici da predisporre a cura del proponente e le procedure per la verifica degli effetti ambientali delle opere e delle trasformazioni previste.

3 Il Piano Operativo Comunale contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste, ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alla pre-individuazione delle eventuali condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti.

4. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VALSAT, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione del POC, e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi.

Art. 1.6 Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del PSC, e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:

- è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- nel caso di presentazione di Dichiarazioni di Inizio di Attività per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al presentatore, ordine motivato a non effettuare l'intervento;
- è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi (come definiti all'art. 1.8) che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.

2. In specifico gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono espressamente ed esclusivamente i seguenti:

- tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio di cui al Titolo II delle presenti norme;
- la classificazione ed individuazione del territorio urbanizzato, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale di cui all'art. 4.1.

3. Sono fatti salvi dall'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 1 i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione delle presenti norme.

4. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei rispettivi PUA.

Varianti a tali PUA che non comportino modifiche sostanziali, vale a dire che non ne aumentino la capacità edificatoria e non ne riducano la quota minima prescritta di superficie a verde permeabile, sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme tecniche di attuazione del PRG previgente e dalla convenzione del PUA.

In caso di previsioni urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difforni rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

5. Le prescrizioni dei PUA approvati restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il PUA stesso, fino all'avvenuta approvazione di diverse e specifiche disposizioni del RUE o del POC.

6. All'interno degli ambiti per nuovi insediamenti di cui agli articoli 5.4 e 5.6, il PSC individua con specifiche disposizioni le aree oggetto di accordi e/o intese tra l'Amministrazione Comunale e i relativi proprietari, relative alla realizzazione di dotazioni territoriali, in forza dei quali accordi o intese sono confermabili in sede di POC le disposizioni normative del PRG previgente.

Art. 1.7 Definizioni e sigle

1. Ai fini del presente piano, del POC e del RUE, si assumono le seguenti definizioni e si utilizzano le seguenti sigle

Alloggio: unità immobiliare ad uso residenziale; nelle valutazioni della capacità insediativa il PSC assume come riferimento una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 115 mq. di SC (v.).

Ambito: una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal PSC a tali porzioni di territorio.

Area: una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Capacità insediativa (urbana): è la misura dell'entità degli insediamenti urbani realizzabili in un determinato *ambito* (v.) o porzione del territorio comunale; è misurata in mq. di SC (v.) ovvero in *alloggi* (v.).

Capacità insediativa per attività produttive: è la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive realizzabili in un determinato *ambito* (v.) o porzione del territorio comunale; è espressa con la misura dell'ambito o area in mq. di ST. (v.).

Carico urbanistico: il carico urbanistico di un insediamento è dato convenzionalmente dall'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina. Si considerano l'entità delle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento. Ai sensi dell'art. 28, della L.R. 31/2002 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

- aumento delle superficie utile degli edifici;
- mutamento delle destinazione d'uso quando il nuovo uso richieda un incremento delle dotazioni territoriali;

- aumento delle unità immobiliari.

Comparto di attuazione (o semplicemente **comparto**): l'unità territoriale interessata da (o da interessare con) un piano urbanistico attuativo (*PUA*) (v.); qualora sia individuato dal *POC* (v.) con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima ovvero obbligatoria da interessare con un *PUA*.

Comparto 'ad arcipelago': *comparto di attuazione* (v.) costituito da più porzioni distinte e non contigue.

Comparto edificatorio: l'unità minima che deve essere attuata con un *intervento edilizio* (v.) diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Costruzione: 'costruzione edilizia', alias 'opera edilizia', o semplicemente 'costruzione' è qualsiasi *manufatto* (v.), fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

Nelle costruzioni edilizie si distinguono quattro tipologie:

- gli edifici (o fabbricati) (v.);
- gli impianti (o strutture tecnologiche) (v.);
- le infrastrutture (v.);
- i manufatti diversi (v.).

Densità edilizia, territoriale o fondiaria: vedi Indice di Utilizzazione territoriale o fondiario.

Diritto edificatorio (DE): rappresenta la potenzialità di edificazione che il *POC* (v.) riconosce e attribuisce ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile (v.) o insieme di aree o immobili nel caso in cui tale area sia interessata da un comparto (v.) di trasformazione urbanistica o sia ceduta al Comune nel quadro di una trasformazione urbanistica prevista nel *POC* stesso. Il diritto edificatorio diventa quindi effettivo solo nel momento in cui il *POC* definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel *POC*. L'entità del diritto edificatorio è espressa in mq di SC ed è calcolata sulla base di un *indice perequativo* (v.) in relazione alle condizioni di fatto e di diritto dell'area.

Dotazioni territoriali (sistema delle): si intende per sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dagli artt. A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., l'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, in particolare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni ecologiche e ambientali.

Edificio: edificio è qualunque *costruzione* (v.) stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a

contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo. La definizione è ulteriormente specificata nel RUE..

ERS: edilizia residenziale sociale (vedi art. 4.2 comma 5)

Fabbricato: alias *edificio* (v.).

Fascia di ambientazione di un'*infrastruttura* (v.) o di un *impianto* (v.): fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare gli impatti della nuova realizzazione, e in particolare l'impatto visivo dai principali punti di vista esterni ad essa.

Fascia di rispetto stradale e ferroviaria: fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di *costruzioni* (v.) o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, ovvero del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, si misura dal confine della *sede stradale* (v.); per le ferrovie si misura dal piede della scarpata ferroviaria.

Funzioni di servizio complementari alla residenza: si intendono gli esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione, l'artigianato dei servizi, i servizi pubblici, i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, gli uffici privati, le attività culturali e ricreative e simili.

IAP: il soggetto in possesso della documentazione comprovante il titolo Imprenditore Agricolo Professionale, come definito ai sensi del D.L. 29/03/2004 n.99.

Immobile: sono 'beni immobili' ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':

- il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';
- le costruzioni edilizie (v.);
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

Indice di Utilizzazione, territoriale o fondiario (ovvero **Densità edilizia, territoriale o fondiaria**): è il rapporto fra l'entità della superficie edificata o edificabile in una determinata area e l'estensione della sua *superficie territoriale* (v.) o *fondiaria* (v.); è data dal rapporto $UT = SC/ST$ (v.) (densità territoriale o indice di utilizzazione territoriale) ovvero dal rapporto $UF = SC/SF$ (v.) (densità fondiaria i indice di utilizzazione fondiaria). Si misura in mq/mq.

Indice perequativo: esprime il *diritto edificatorio* (v.) di un area per unità di superficie; è stabilito dal POC, sulla base delle indicazioni del PSC, in relazione alle differenti condizioni di fatto e di diritto delle aree. L'indice perequativo è espresso in mq di SC per mq., e non coincide con la *densità edilizia territoriale* (v.) (v. art. 4.6 e 4.7).

Intervento: si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un *immobile* (v.). Gli interventi significativi dal

punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono nelle seguenti tipologie:

- *Interventi edilizi*, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un *immobile* (v.); i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e possono essere ulteriormente specificati nel RUE;
- *Interventi di trasformazione urbanistica*, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
- *Interventi di cambio d'uso*, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un *immobile* (v.), sia esso un *edificio* (v.) o un'area;
- *significativi movimenti di terra*, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria;

Interventi di nuova costruzione: si intendono gli interventi di nuova costruzione come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002.

Interventi di recupero: si intendono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ripristino tipologico, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di recupero e risanamento delle aree libere, come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002. Nel concetto di recupero si ricomprende, salvo diversa specificazione normativa, anche il riuso, ossia il cambio d'uso, per usi compatibili e ammessi dagli strumenti urbanistici.

Opera edilizia: alias *costruzione* (v.).

PAI-PO: "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità di bacino del Fiume Po approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, e successive modificazioni e integrazioni. (ricomprende il precedente Piano stralcio delle fasce fluviali PSFF).

Pertinenze: sono pertinenze di una *costruzione* (v.) gli *immobili* (v.) che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni della *costruzione* (v.); nel caso di un *edificio* (v.) sono *pertinenze* (v.) l'area di pertinenza, o lotto, i corpi accessori, anche staccati dall'*edificio* (v.) principale, destinati a funzioni pertinenziali, e inoltre alberature, *impianti* (v.) e altri *manufatti* (v.), quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc. nell'area di pertinenza.

Piani urbanistici vigenti: vedi strumenti urbanistici vigenti.

POC: Piano Operativo Comunale.

POIC: Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia.

PRG: Piano Regolatore Generale Comunale.

PRIT: Piano Regionale Integrato dei Trasporti.

PSC: Piano Strutturale Comunale.

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

PTPR: Piano Territoriale Paesistico Regionale.

PUA: Piano Urbanistico Attuativo.

RIR (stabilimenti RIR): stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica fanno parte degli *interventi di trasformazione urbanistica* (v.).

RUE: Regolamento Urbanistico-Edilizio.

Sede stradale: ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le *fasce di ambientazione* (v.).

Strumenti urbanistici generali (o Piani urbanistici generali): si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) pre-vigente.

Strumenti urbanistici vigenti (o Piani urbanistici vigenti): si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.) e il *PUA* (v.) eventualmente vigenti riguardo ad un determinato *immobile* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) e l'eventuale *PUA* vigenti; nel caso dei *PUA* si intendono vigenti quelli approvati di cui sia stata sottoscritta la convenzione e la cui validità non sia scaduta; per quanto riguarda la situazione preesistente all'entrata in vigore della L. R. 20/2000 si intendono vigenti i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata e programmi e tutti gli strumenti urbanistici attuativi e/o programmi ad essi riconducibili.

Sub-ambito o Zona: è una partizione interna di un ambito, individuata dal RUE a recepimento di piani sovraordinati, ovvero sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

Su: superficie utile: vedi la definizione di Superficie complessiva.

Superficie Complessiva (SC): è la misura convenzionale dell'entità della superficie edificata o edificabile; è definita come la somma della Superficie utile (Su) più il 60% della Superficie accessoria (Sac); per la funzione residenziale la Su e la Sac coincidono rispettivamente con la Su e la Snr come definite nel D.M. 801 del 1987; per le altre funzioni sono definite in analogia a detta definizione. La definizione e le modalità di calcolo della Su

e della Sac sono precisate nel RUE nell'ambito di questa definizione generale e nel rispetto del citato D.M.801.

Superficie fondiaria (SF): è la superficie di un *unità edilizia* (v.) o di un'*unità fondiaria* (v.); rispetto alla *superficie territoriale* (v.) è misurata al netto delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione e alle altre dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche).

Superficie territoriale (ST): è la superficie di un insediamento, o di una porzione di territorio, comprendente sia le aree di pertinenza delle unità edilizie (*Superficie fondiaria* v.) che le aree per le opere di urbanizzazione e per le altre dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche).

Territorio urbanizzato: vedi art. 3.1.

Territorio potenzialmente urbanizzabile: vedi art. 3.1.

Territorio rurale: tutto il resto del territorio comunale che non sia urbanizzato o in corso di urbanizzazione o potenzialmente urbanizzabile.

Trasformazione urbanistica (interventi di): vedi la voce *intervento* .

UdP: Unità di paesaggio

UF: indice di utilizzazione fondiaria dato dal rapporto SC/SF; misura la densità fondiaria (vedi indice di utilizzazione fondiaria).

Unità edilizia: è l'unità organica costituita da un *edificio* (v.), quale oggetto dominante, nonché dalla sua area di pertinenza e dalle eventuali altre *pertinenze* (v.). L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'unità edilizia coincide con l'*edificio* (v.).

Unità fondiaria: è l'unità organica costituita da un'area, o porzione di suolo, quale oggetto dominante, e dalle sue eventuali *pertinenze* (v.) (*costruzioni* (v.) accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali *costruzioni* (v.) soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

UT: indice di utilizzazione territoriale dato dal rapporto SC/ST; misura la densità territoriale (vedi indice di utilizzazione territoriale).

2. Nella redazione del RUE e del POC l'uso della terminologia di cui al presente articolo, si attiene alle corrispondenti definizioni di cui al comma precedente, ferma restando, la possibilità di integrarle con ulteriori precisazioni.

Art. 1.8 Valore delle individuazioni grafiche

1. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate nelle Tav.2 e Tav. 3 del PSC possono operare scostamenti dei confini di dette aree che devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.
2. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi di cui alla L.R. 20/2000 e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti, di cui alla Tav. 1 del PSC, possono operare scostamenti dei perimetri di dette individuazioni che, salvo i casi di cui ai punti seguenti, devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 10,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.
3. Per quanto riguarda il valore delle indicazioni grafiche della Tav. 1 riguardo alla viabilità di progetto valgono le disposizioni dell'art. 3.11.
4. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito per nuovi insediamenti urbani o di un nuovo ambito specializzato per attività produttive di cui ai successivi articoli 5.4 e 5.6) corrisponda nel PSC con il tracciato di una strada di previsione, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile, anche con scostamento maggiore di quello definito al comma 2, portandolo a coincidere con uno dei due limiti laterali della sede stradale definito in base al progetto approvato della strada stessa.
5. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito di nuovo insediamento di cui ai successivi articoli 5.4 e 5.6) corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale e non si ricada nel caso di cui al precedente comma 4, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile anche con scostamenti maggiori di quelli definiti al precedente comma 2.

Art. 1.9 Permesso di costruire in deroga

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 15 della L.R. 25 novembre 2002 n.31 e successive modificazioni.

Art. 1.10 Norma transitoria per l'attuazione delle previsioni previgenti fino all'approvazione del RUE e del POC

1. Ai sensi dell'art. 41 comma 1 della L.R. n.20, dell'art.57 della L.R. n.6/2009 e della Circolare Regionale PG/2010/23900 del 01.02.2010 avente ad oggetto “ indicazioni

illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai titoli I e II della L.R. n.6 del 2009", l'Amministrazione Comunale regola nei termini seguenti l'applicazione degli strumenti urbanistici nella fase transitoria, intercorrente fra l'approvazione del PSC e l'approvazione del RUE e del POC.

2. Fino all'approvazione del RUE, gli interventi che ai sensi del PRG sono ammissibili per intervento diretto restano attuabili, a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico - culturale e della sicurezza del territorio di cui al titolo II del presente piano.

3. Fino all'approvazione del primo POC, le previsioni urbanistiche contenute nel presente piano a conferma delle previsioni previgenti (ovvero gli interventi urbanistici soggetti dal vigente PRG alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato) e assoggettate a POC dal presente piano, sono attuabili se non sono in contrasto con il PSC e a condizione che gli stessi, se pur conformi al presente piano, non risultano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione demandata al POC.

4. In particolare, l'eventuale contrasto con il presente piano andrà verificato in relazione alle seguenti tematiche:

- siano rispettate tutte le disposizioni prescrittive del titolo II delle presenti norme e le disposizioni ambientali degli insediamenti di cui all'art.4.8;
- l'area interessata ricada nel territorio urbanizzato o nel territorio urbanizzabile come individuati dal PSC;
- che le destinazioni d'uso risultino conformi a quanto previsto dal titolo V in relazione all'ambito di PSC in cui ricadono;
- che siano già presenti tutte le condizioni di sostenibilità ambientali e territoriali fissate dal presente piano per gli interventi interessati dalle trasformazioni e indicate nella scheda d'ambito che comprende l'area interessata;
- che sia prevista e disciplinata dal piano attuativo la contemporanea realizzazione e attivazione dell'insieme delle dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità indicate nelle schede d'ambito in cui l'area ricade.

TITOLO II -TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

Art. 2.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio

1. Il PSC riporta, nella Tav. n. 2 l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele di natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica e, nella Tav. n.3, quelle interessate da vincoli e tutele relative alla fragilità e vulnerabilità del territorio.

2. I seguenti elementi di tutela, desunti e recepiti dal PTCP vigente sono individuati nella Tav. 2 e nella Tav. 3 del PSC:

- Aree boscate (art. 2.3 – Tav. 2)
- Fasce di espansione inondabile (art. 2.4 – Tav. 3)
- Zone di tutela ordinaria (art. 2.4 – Tav. 3)
- Invasi e alvei di laghi, bacini, e corsi d'acqua (art. 2.5 – Tav. 3)
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 2.6 – Tav. 2)
- Calanchi peculiari (art. 2.7– Tav. 3)
- Calanchi tipici (art. 2.7 – Tav. 3)
- Forme sub-calanchive (art. 2.7 – Tav. 3)
- Crinali principali e minori (art. 2.8 – Tav. 3)
- Viabilità panoramica (art. 2.9 – Tav. 2)
- Zone di tutela naturalistica (art. 2.10 – Tav. 2)
- Aree di concentrazione di materiali archeologici (art 2.12 – Tav. 2)
- Viabilità storica (art. 2.13 – Tav. 2)
- Aree interessate da frane attive (art. 2.17 – Tav. 3)
- Aree interessate da frane quiescenti (art. 2.17 – Tav. 3)
- Aree potenzialmente instabili (art. 2.18 – Tav. 3)
- Aree in dissesto per processi gravitativi s.l.e di dilavamento (art. 2.18 – Tav. 3)
- Sorgenti captate ad uso idropotabile (art. 2.19 – Tav. 3)
- Sorgenti di interesse (art. 2.19 – Tav. 3)
- Aree di possibile alimentazione delle sorgenti (art. 2.19 – Tav. 3)

- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 2.19 – Tav. 3)

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui di cui al presente comma sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura, salvo il caso di cui al comma seguente.

2. Qualora la Provincia approvi modifiche o aggiornamenti all'individuazione delle aree boscate nelle forme previste dal PTCP, tali modifiche sono recepite dal Comune con determina dirigenziale, quale mero adeguamento tecnico, senza che ciò costituisca variante al PSC.

3. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 2 in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136;
- b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:
 - torrenti e corsi d'acqua costituenti acque pubbliche, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
 - aree coperte da boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree boscate individuate dal PTCP);
 - zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera i);
 - aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree di concentrazione dei materiali archeologici individuate dal PTCP).

Per questi elementi, qualora le relative perimetrazione vengano aggiornate e modificate da parte delle competenti Autorità, una volta concluso l'iter di approvazione di tali modifiche secondo le procedure di legge, i nuovi perimetri sono recepiti nelle cartografie del PSC con determina dirigenziale, senza che ciò costituisca variante al PSC, in quanto disposizioni sovraordinate per le quali il ruolo degli strumenti urbanistici comunali è di mero recepimento.

4. I seguenti elementi sono individuati nelle cartografie del PSC in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base degli elementi conoscitivi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC:

- perimetri dei centri storici (art. 5.1 – Tav. 1 e Tav.2)
- immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico soggetti alla categoria di tutela del restauro scientifico, o alla categoria di tutela del restauro e risanamento conservativo (art. 2.14 – Tav.2);
- immobili di pregio storico-culturale e testimoniale (art. 2.15 – Tav.2);

- ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese (art. 2.16 – Tav.2);
- linee di interconnessione visiva fra elementi emergenti del paesaggio (art. 2.16 – Tav.2).

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui di cui al presente comma sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura.

5. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui sopra, il POC e il RUE rispettano le disposizioni di cui agli articoli seguenti del presente titolo e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati. Il RUE può dettare, se del caso, disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata.

6. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui al seguente Titolo V si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme di tutela di cui al presente Titolo.

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Art. 2.2 Disposizioni generali per la tutela del sistema collinare e montano

1. Ai fini della tutela dei caratteri paesaggistici del territorio collinare e montano, il PSC assume, per tutto il territorio comunale, i seguenti indirizzi, da rispettare e sviluppare nel RUE, nel POC e negli altri atti del Comune che possano avere influenza sulle trasformazioni del paesaggio:

- a) onde assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme, e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché assicurare la visuale dei crinali, nel successivo Titolo V del presente Piano, nonché nel RUE e nel POC, ciascuno per le proprie competenze, sono stabiliti limiti di altezza e sagoma dei manufatti edilizi, nonché forniti indirizzi per le mitigazioni atte al miglior inserimento di detti manufatti;
- b) per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici di grandi dimensioni. 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. il RUE definisce le soglie dimensionali in volume e in altezza oltre le quali va richiesto tale studio.

Art. 2.3 Aree boscate ed esemplari arborei meritevoli di tutela

1. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, nonché gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela. Le aree boscate sono rappresentate nella Tav. n. 2 del presente Piano in conformità alla individuazione del sistema forestale e boschivo effettuata nelle tavole 2A e 2B del PTCP.

2 Il presente Piano conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico-ricreativa e produttiva. Il PTCP definisce normative atte ad impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti. Inoltre il PSC favorisce l'aumento delle aree forestali e boschive, anche per accrescere l'assorbimento della CO₂ al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto. In ogni caso l'espansione naturale del bosco rientra in questi obiettivi e la sua parziale o totale eliminazione deve essere compensata secondo quanto previsto al comma 11.

3. Le modificazioni per l'aggiornamento della perimetrazione delle aree boscate, comportanti aumento o riduzione dei terreni coperti da vegetazione forestale in conseguenza di attività antropiche o di atti amministrativi, sono proposte dagli enti competenti per territorio in materia forestale. Eventuali proposte di altre variazioni dei perimetri della Carta Forestale possono essere presentate alla Provincia, anche da soggetti privati, sulla base di analisi dello stato di fatto elaborate secondo le medesime metodologie adottate dalla Provincia per l'elaborazione della Carta Forestale.

4. Nelle aree boscate, l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Il Comune può altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

5. La gestione dei terreni di cui al comma 1 persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale e pertanto sono ammesse esclusivamente:

- a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al Piano regionale forestale di cui al comma 1 dell'articolo 3 del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 227, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ed ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'art. 10 della L.R. 4 settembre 1981, n.30 e s. m.;
- a bis) gli interventi di cui ai successivi commi 8 e 9;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dal RUE;
- c) le normali attività silvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
- d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e sub-regionali di cui alla precedente lettera a.
- e) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

6. Nel sistema forestale boschivo è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizioni che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, che neverifichino la compatibilità con le disposizioni del PTCP vigente, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

7. (omissis)

8. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui al comma 6 per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica o di settore in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal Comune nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la valutazione di impatto ambientale.

9. Gli interventi di cui ai commi 6 e 8 devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali da:

- rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico, l'aspetto degli abitati, i luoghi storici, le emergenze naturali e culturali presenti;

- essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
- essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie forestale e boschiva possibile, salvaguardando in ogni caso le radure, le fitocenosi forestali rare, i boschetti in terreni aperti o prati secchi, le praterie di vetta, le aree umide, i margini boschivi.

Inoltre, le strade poderali e interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale di cui al comma 7 non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n.30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

10. I progetti relativi agli interventi di trasformazione di cui ai precedenti commi 6 e 8, devono essere corredati dalla esauriente dimostrazione sia della necessità della realizzazione delle opere stesse, sia della insussistenza di alternative, e dovranno contemplare eventuali opere di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi derivanti dall'intervento. Il progetto relativo alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale, da realizzare in area forestale o boschiva ai sensi dei commi 6 e 8, deve contemplare, altresì, gli interventi compensativi dei valori compromessi.

11.(P) Rimboschimento compensativo:

Nel caso della realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui ai commi 6 e 8 del presente articolo, che comportino disboscamenti, esclusi quelli connessi con la realizzazione di opere di difesa del suolo, il rimboschimento compensativo, di cui all'art. 4 del D. Lgs. 18/05/2001 n. 227 è regolamentato come di seguito:

- a. sulla base dell'articolo 10 bis del PTPR della Regione Emilia Romagna, la Provincia di Modena individua nei territori delimitati dai bacini idrografici dei fiumi Secchia e Panaro, limitatamente al territorio provinciale, gli ambiti idonei alla realizzazione dei rimboschimenti compensativi connessi agli interventi di cui al punto precedente, che devono rientrare all'interno del medesimo bacino idrografico nel quale è stato autorizzato l'intervento di trasformazione di coltura;
- b. all'interno degli ambiti di cui alla precedente lett. a. la Provincia di Modena, tramite un apposito atto di indirizzo e fino a quando la Regione Emilia-Romagna non avrà normato l'applicazione del comma 6, dell'art. 4 del D. Lgs. 18/05/2001 n. 227, può autorizzare la realizzazione dei rimboschimenti compensativi.

12.(D) Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e/o nelle zone di tutela naturalistica, devono essere osservate le seguenti direttive:

- a. nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 m.; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
- b. nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal vigente Piano forestale della Regione Emilia-Romagna e dal comma 6 del presente articolo.

13 Sulla base di indagini specifiche, potranno essere individuati nel RUE ulteriori elementi arborei singoli o in filare, esterni alle aree boscate, meritevoli di specifica tutela.

Art. 2.4 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui al seguente art. 2.5 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione. In tali zone il PSC persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche.

2. Le zone di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 3 del presente piano e comprendono:

- a) le "Fasce di espansione inondabili", ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
- b) le "Zone di tutela ordinaria", con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati la fascia, in assenza di limiti morfologici certi, corrisponde alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti elementi connessi al corso d'acqua.

3. (omissis)

4. (omissis)
5. Per le aree ricadenti nelle zone di cui al secondo comma lettera a) sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (materiali edilizi, rottami, autovetture e altro), lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti, gli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazioni;
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
6. Nelle zone di cui al secondo comma lettera a), fermo comunque restando quanto previsto dal PIAE in materia di attività estrattive, sono ammesse unicamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
 - a) interventi di recupero del patrimonio esistente, ivi compresa la ristrutturazione edilizia, così come definita dalla Legge regionale 25 novembre 2002, n.31, che non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione vigente connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto. Tali interventi devono essere definiti ammissibili dal RUE e dovranno rispettare i contenuti e i criteri del DPCM 12/12/2005, attuativi dell'art.146 del D.Lgs 42/04;
 - b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989) per gli ambiti da questi individuati, e alla data di adozione del PTCP per gli ulteriori ambiti da questo individuati;
 - c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - d) l'adeguamento funzionale degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti;
 - e) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
7. Fermo restando quanto previsto nei commi 5 e 6, nelle fasce di espansione inondabili di cui al secondo comma lettera a) e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, dei bacini e dei corsi d'acqua naturali, al fine

di favorire il formarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici in conformità a Titolo 6 del PTCP, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo, è inoltre vietata:

- a) la nuova edificazione di manufatti edilizi, compresi i rustici aziendali ed interaziendali e le altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo;
- b) la realizzazione di impianti tecnici anche se di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- c) l'utilizzazione agricola del suolo che confligga con gli obiettivi del presente comma;
- d) l'attività di allevamento di nuovo impianto;
- e) i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

8. Per le aree ricadenti nelle zone di cui al secondo comma lettera b) e previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica nelle fasce di espansione inondabili di cui al comma 2 lett. a., qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, sono ammesse le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviario;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) (omissis);
- g) aree attrezzabili per la balneazione;
- h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale qualora previsto da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

9. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui all'ottavo comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico

e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

10. Nelle fasce di espansione inondabili di cui al comma 2 lett. a. le nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico consentite ai sensi dei commi 8 e 9, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche previste per la verifica idraulica di cui alla "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n. 2 del 11 maggio 1999 e sue successive modifiche e integrazioni.

11 Nelle zone di "tutela ordinaria" di cui al secondo comma, lettera b), fermo restando quanto specificato ai commi 8 e 9 sono comunque consentiti:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal RUE;
- b) gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti; tali interventi dovranno trovare coerenza con le finalità e gli obiettivi di cui al successivo comma 15;
- c) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTCP vigente;
- d) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali, nei limiti consentiti dal RUE;
- e) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva

d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

12. Le opere di cui alla lettera c. del comma 6 e alle lettere e. ed f. del comma 11 nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d. del medesimo comma 11 non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologia degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, e s. m., possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

13. (omissis).

14. (omissis)

15. In sede di POC possono essere localizzati nelle aree di cui al secondo comma anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico - culturali e didattiche, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano e, per le aree ricadenti nelle aree di cui al secondo comma lettera a. previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a) parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- d) capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree attrezzate per la balneazione;
- e) infrastrutture ed attrezzature di rilevanza locale aventi le caratteristiche di cui al precedente nono comma;
- f) eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate o destinate.

16. (omissis)

17. (omissis)

18. (omissis)

19. Gli interventi di difesa idraulica e di manutenzione di invasi ed alvei hanno lo scopo di mantenere l'officiosità idraulica e la piena funzionalità delle opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e garantire la funzionalità e la continuità ecologica degli ecosistemi la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone; di migliorare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardando la vegetazione di ripa, con particolare riguardo alla varietà, alla tutela degli habitat caratteristici. Tali interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/1994.

20. (omissis)

21. Negli ambiti di cui al secondo comma in sede di POC possono essere programmati:

- a) la costituzione di parchi fluviali e lacuali, che ricomprendano ambienti (ivi compresi i terrazzi fluviali idraulicamente connessi ai corsi d'acqua) i cui caratteri naturali siano ben conservati, o qualora fortemente modificati dall'opera dell'uomo, per una loro rinaturalizzazione;
- b) la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
- c) gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
- d) il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
- e) la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
- f) gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
- g) il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
- h) la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
- i) la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare ville padronali, edifici di interesse tipologico, la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse ecc.;

- l) la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.

Tutti gli interventi di rinaturazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata, la tutela e la valorizzazione dei contesti di rilevanza paesistica.

Ogni intervento di rinaturazione previsto deve essere definito tramite un progetto da sottoporre ad apposita autorizzazione amministrativa. Ai fini dell'adozione del provvedimento l'Amministrazione o il soggetto competente al rilascio dell'autorizzazione trasmette il progetto alla Provincia, la quale esprime una valutazione tecnica vincolante di compatibilità del progetto medesimo rispetto alla pianificazione di bacino, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti. Gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione ricadenti nei territori di aree protette devono essere predisposti e/o realizzati di concerto con l'ente gestore.

I progetti e gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione devono essere redatti sulla base della "Direttiva per la definizione degli interventi di rinaturazione di cui all'art. 36 delle Norme del PAI".

22. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al secondo comma lettera b), costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:

- dell'adozione in agricoltura delle tecniche di produzione integrata e biologica;
- di un miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate e dei seminativi ritirati dalla produzione;
- di un'utilizzazione forestale dei seminativi, ove compatibile con le caratteristiche dell'ambito fluviale.

Art. 2.5 Invasi e alvei di laghi, bacini, e corsi d'acqua

1. Nella Tav. n. 3 del presente Piano sono individuati e perimetrali gli alvei ed invasi di laghi, bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena comprendenti:

- a) per il fiume Panaro, la fascia di deflusso della piena, in conformità al PAI-PO;
- b) gli altri corsi d'acqua naturali classificati torrenti e rii dalla CTR, distinti fra reticolo principale e reticolo minore;
- c) gli invasi ed alvei di laghi e bacini.

In questi ambiti il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Negli invasi ed alvei di cui al comma 1 sono comunque vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma quarto, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro) ancorché provvisorio, nonché l'apertura di impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.; gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti all'estrazione di materiale litoide autorizzata derivata dagli interventi di difesa e sistemazione idraulica di cui all'art.2 comma 2 della LR 17/1991 e s.m.i.;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo l'adeguamento degli impianti esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di ampliamenti funzionali;
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.

3. Negli invasi ed alvei di cui al primo comma sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

4. Negli ambiti di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi 8, 9 e 15, nonché alle lettere c., e., e f., del comma 11, del precedente articolo

2.4, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale. In particolare, le opere connesse alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal comma 10 dell'art. 2.4;

- b) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- c) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-architettonico o testimoniale, che siano definiti ammissibili dal PSC e dal RUE.;
- d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

5. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994 tendenti a ridurre il grado di artificialità del corso d'acqua e a favorirne la contestuale funzione ecologica.

6. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17 e s. m. i.. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Art. 2.6 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nella Tav. n. 2 del presente piano, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.

2. (omissis)

3. (omissis)

4. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d) sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e) impianti di risalita e piste sciistiche nelle zone di montagna;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

Sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del presente Piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale qualora prevista da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al quarto comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

6. Nelle aree di cui al presente articolo compete al POC, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PSC, l'eventuale previsione di :

- a) attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;

- b) rifugi e posti di ristoro;
- c) campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia;
- d) progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica.

7. Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a. e b. del sesto comma, è possibile in sede di POC prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.

8. Il POC, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, può definire nelle aree di cui al terzo comma interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

9. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi, quarto, quinto, sesto e ottavo, sono comunque consentiti:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal RUE in conformità con la L.R. 20/2000;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali nei limiti consentiti dal RUE;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

10. Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del nono comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, e s. m. possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

11. (omissis)

12. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:

- dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici;
- della utilizzazione forestale, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate

Art. 2.7 Calanchi e forme subcalanchive

1. Le forme calanchive in senso lato rappresentano individualmente morfostrutture di significativo interesse paesistico nonché nicchie ecologiche di rilevante importanza ambientale. Diffuse su gran parte del territorio appenninico provinciale costituiscono nel loro insieme un sistema che caratterizza fortemente un'ampia porzione del paesaggio collinare e montano.

Esse costituiscono altresì zone di dissesto idrogeologico attivo, circoscritte da fasce di terreni predisposti al dissesto.

2. Nella Tav. n. 3 del presente Piano sono individuate e perimetrate tutte le forme calanchive distinte in:

- a) calanchi peculiari (A), segnalati per la straordinaria valenza paesistica intrinseca;
- b) calanchi tipici (B), rappresentanti la generalità dei calanchi che non presentano lo stesso grado di valenza paesistica dei precedenti;
- c) forme sub-calanchive (C), comprendenti morfostrutture che pur non presentando un rilevante interesse paesaggistico sono state individuate cartograficamente a completamento del sistema.

I calanchi peculiari e i calanchi tipici qualora definiti unitariamente sono classificati nei commi successivi come "calanchi".

3. (omissis)

4. Nell'ambito dei calanchi peculiari (A), come individuati ai sensi del secondo comma, sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano significativamente alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme.

In particolare sono vietati: interventi di nuova edificazione, opere infrastrutturali e attrezzature di qualsiasi tipo, il dissodamento dei terreni saldi, l'asportazione di materiali terrosi o lapidei.

Gli interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico risultano ammissibili solo ed in quanto resi necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti antropici esistenti all'intorno, e purché siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti, tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici preminenti in queste zone e la loro evoluzione.

Sono consentite, nel rispetto dei criteri di tutela generale sopra indicati, le pratiche colturali già eventualmente in essere, purché svolte con tecniche idonee e compatibili con l'attuale stato di equilibrio dei suoli.

5. Nell'ambito dei calanchi tipici (B), si applicano le disposizioni di cui ai calanchi peculiari (A). Solo qualora documentatamente e motivatamente valutato non altrimenti soddisfacibile e comunque corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo e previa verifiche sulla stabilità idrogeologica dei siti, gli strumenti di pianificazione sovracomunale possono prevedere nell'ambito dei calanchi tipici (B):

- a) linee e impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni,
- b) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti in generale,
- c) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati,
- d) attività estrattive di modeste dimensioni.

Negli ambiti individuati come forme subcalanchive (c) eventuali trasformazioni saranno accompagnate da idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

6. Nelle zone immediatamente circostanti i calanchi, l'azione di tutela dei caratteri paesaggistici si esplica attraverso la valutazione dei possibili effetti di interferenza visiva connessi agli interventi edilizi o infrastrutturali da realizzare e sulla base di apposite analisi documentali, previa verifica di stabilità idrogeologica dei siti. In relazione all'impatto visivo connesso agli interventi, ed in particolare da altri insediamenti urbani, da strade e punti di

vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, dovranno essere assunti provvedimenti o accorgimenti con l'obiettivo di minimizzare l'interferenza visiva.

7. (omissis)

8. L'edificazione connessa alle attività agricole ed agli impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali in elevazione ricadenti negli ambiti circostanti i calanchi, andrà preferibilmente corredata da uno studio di impatto visivo e presentare misure di mitigazione.

9. In considerazione che il territorio pavullese è interessata dalla presenza sistemica di "calanchi" e di calanchi peculiari, il PSC indirizza e favorisce l'inserimento di tali sistemi e di tali elementi in progetti di valorizzazione turistico-rurale, con specifico riferimento al "Progetto di itinerari e sentieri della collina modenese".

10. Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciali e subprovinciali vigenti alla data di adozione del PTCP e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

11. Negli ambiti interessati dalle forme calanchive di cui al 2° comma ricadenti all'interno di zone di cui all'art. 2.4 o all'art. 2.5 del presente Piano prevalgono le norme più restrittive.

Art. 2.8 Crinali

1. I crinali costituiscono elementi di connotazione del paesaggio collinare e montano e rappresentano morfostrutture di significativo interesse paesistico per rilevanza morfologica e suggestione scenica, oltre a rappresentare talora la matrice storica dell'insediamento e della infrastrutturazione antropica.

Nella Tav.n. 3 del presente Piano sono rappresentati tutti gli elementi censiti come facenti parte dei "crinali" distinti in:

- a) crinali spartiacque principali, che rappresentano gli spartiacque di connotazione fisiografica e paesistica generale;
- b) crinali minori, che rappresentano le dorsali di connotazione paesistica locale.

2. (omissis)

3. Nei crinali principali di cui alla lettera a) del primo comma ovvero nei crinali minori di cui alla lettera b) del medesimo comma, il PSC assume i seguenti indirizzi:

- a) lungo le linee di crinale, o parti di esse, che costituiscono la matrice storica della infrastrutturazione e dell'insediamento, ulteriori interventi edilizi, nonché aree a destinazione extra agricola sono localizzati nelle parti interessate dalla presenza di infrastrutture e attrezzature e/o in contiguità delle aree insediate;
- b) lungo le linee di crinale o parti di esse storicamente libere da infrastrutture o insediamenti non sono ammissibili ambiti per nuovi insediamenti:

- per tutti gli interventi edilizi attuabili nel territorio rurale che si collochino entro una distanza di m. 50 dalla linea di crinale, 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;
- vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale; in tale ambito va inoltre evitata l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrodotti, linee telefoniche aeree) fatto salvo quanto previsto al comma 4.

4. Lungo i crinali è consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali :

- linee di comunicazione viaria;
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e relativo smaltimento dei reflui;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

qualora previste in strumenti di pianificazione sovracomunale e fatte salve disposizioni maggiormente limitative di altre zone di tutela di cui al presente Titolo. Tali interventi andranno corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo nonché da adeguate misure mitigative.

5. Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciali e subprovinciali vigenti alla data di adozione del PTCP e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento di valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

Art. 2.9 Viabilità panoramica

1. La Tav. n. 2 del presente Piano riporta i tratti di viabilità da tutelare come viabilità panoramica.

2. Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati:

- a) vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, , sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;

- b) le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
 - c) vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.
4. Devono essere promossi gli interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

Art. 2.10 Zone di tutela naturalistica

1. Le zone di tutela naturalistica sono individuate nella Tav. n. 2 del presente Piano; per esse si applicano gli indirizzi del successivo quinto comma, le direttive del secondo comma e le prescrizioni del terzo e quarto comma.
2. Le disposizioni del PSC sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
3. Nelle aree in cui l'attività agricola e la presenza antropica sono esistenti e compatibili, di cui al precedente comma 2 lettera b) sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:
 - a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, restauro e quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
 - c) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione di funzioni di vigilanza didattiche culturali, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
 - d) la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;
 - e) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione

- ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;
- f) l'esercizio delle attività ittiche esclusivamente entro i limiti dei siti in cui tali attività siano già in atto alla data di adozione del presente Piano;
 - g) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 2.3;
 - h) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
 - i) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti delle aree in cui fosse consentito alla data di adozione del P.T.P.R. per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione del PTCP per gli ulteriori ambiti individuati dal presente; è comunque fatto divieto di modificare in riduzione, revocare o non rinnovare le zone di ripopolamento e cattura e le oasi di riproduzione della fauna istituite, alla medesima data, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la disciplina dell'attività venatoria;
 - l) le attività escursionistiche;
 - m) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.
4. Nelle zone di cui al presente articolo, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone; in particolare è vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione, se non previsti dal PLERT.
5. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al comma 1, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici.

Art. 2.10bis Aree protette e siti di Natura 2000

1. Il PSC recepisce la Riserva naturale orientata di Sassoguidano istituita con delibera del Consiglio Regionale n.2411 del 8/03/1995 per effetto del primo comma dell'articolo 22 della L.R. n.11 del 2/04/1988. In allegato alle presenti Norme si riporta, quale elaborato costitutivo del Piano, il Regolamento della Riserva approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 41 del 11/03/2009; l'eventuale modifica del Regolamento della Riserva non comporta variante allo strumento urbanistico.
2. Nella Tav. n.2 del Piano sono riportate le perimetrazioni della Riserva naturale orientata e la zonizzazione stabilita nell'Allegato 1 del Regolamento della Riserva.
3. All'interno della Riserva trovano applicazione le norme che attengono alla tutela e all'uso del territorio contenute nella strumentazione urbanistica comunale vigente qualora le stesse

attengano ad aspetti non disciplinati dal Regolamento o introducano disposizioni più restrittive e non in contrasto con quanto previsto dal Regolamento della Riserva.

4. Il PSC identifica nella Tav.2 il sito di Rete Natura 2000 SIC-ZPS (Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale) IT400004 "Sassoguidano, Gaiato". Il sito interessa un'ampia porzione meridionale del territorio comunale ed include totalmente la Riserva naturale orientata di Sassoguidano.

5. Nelle aree interessate dai siti "Rete Natura 2000" (ZPS e SIC/ZPS) si attuano politiche di gestione territoriale sostenibile atte a garantire uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie in essi presenti e consentire il raccordo di tali politiche con le esigenze di sviluppo socio-economiche locali. Nelle suddette aree devono essere rispettate le misure di conservazione appositamente definite da parte degli Enti competenti e deve essere effettuata, per piani e progetti, la Valutazione di Incidenza ai sensi del Titolo I della L.R. 7/2004 (Norme in materia di conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE inerenti la "Rete Natura 2000" in attuazione del Decreto del Presidente della Repubblica n.357 del 1997 e s.m.i.) e della Deliberazione della Giunta Regionale n.1191 del 30/07/2007 (approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione, la conservazione, la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della valutazione di incidenza ai sensi dell'art.2, comma 2 della L.R. 7/2004).

Art. 2.11 Aree soggette a vincolo paesaggistico

1. Il PSC individua nella Tav. n. 2 i seguenti elementi in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136, comma 1, lettera b);
- b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:
 - torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
 - aree coperte da boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree individuate come boscate ai sensi del precedente art. 2.3);
 - zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera i);

- aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree di concentrazione di materiali archeologici di cui al seguente art. 2.12);

2). L'individuazione delle aree di cui alla lettera b) del primo comma costituisce attuazione delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 4 e 5, della L.R. 31/2002, effettuata in conformità ai contenuti dell'Accordo (concluso in data 09/10/2003) tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Emilia-Romagna, stipulato ai sensi del comma 1 del medesimo art. 46. Gli eventuali aggiornamenti, delle perimetrazioni di tale individuazione, stabiliti dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali in sede di approvazione della medesima individuazione sono recepiti e riportati nel PSC con determina dirigenziale senza che ciò costituisca variante allo stesso.

3. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui ai punti precedenti è soggetta all'autorizzazione paesistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I°, Capi IV° e V°, del D. Lgs 42/2004.

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.12 Aree di concentrazione di materiali archeologici

1. Nella Tav. n. 2 del PSC sono individuate le: "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", cioè aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

2. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella tav. 2, è comunque disciplinato dal D.Lgs 42/2004 (ex 1089/1939)

3. Le aree di cui al primo comma sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo": le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Art. 2.13 Viabilità storica

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Le Tav. n. 2 del presente Piano riporta tutti gli elementi censiti come facenti parte della viabilità storica.

2. la viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi.

- a) Per i tratti di sedi stradali storiche che conservano le pavimentazioni naturali, ed aventi un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale, quali mulattiere, strade poderali ed interpoderali, deve essere evitato il transito dei mezzi motorizzati, ad eccezione dei mezzi necessari alle attività agricole e connesse, per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, per l'accesso ad annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Tali tratti non devono essere alterati nei loro elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e sono eventualmente da valorizzare per itinerari di interesse paesaggistico e culturale.
- b) Per la viabilità d'impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, ai sensi del seguente art. 3.4, deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico sia paesaggistico-ambientale, e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale. Sono inoltre da salvaguardare gli elementi pertinenziali e di arredo quali maestà e tabernacoli, piastrini, edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, ponti realizzati in muratura ed altri elementi simili. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale). In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, "piazzole", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. Le strade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' prescritto il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi, scarpate arbustive) ai bordi delle strade storiche è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche nella loro funzione di corridoi ecologici di livello locale.
- c) Per la viabilità d'impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità primaria o secondaria ai sensi del seguente art. 3.4, sono comunque consentiti gli interventi di

adeguamento funzionale. Qualora sia necessario per ragioni di sicurezza e/o di efficienza effettuare interventi modificativi del tracciato storico, va garantita la salvaguardia e la manutenzione dei tratti esclusi dal nuovo percorso in modo da conservare la riconoscibilità percettiva del tracciato storico nel suo complesso.

3. In tutti i casi di cui sopra, i tratti di viabilità storica ricadenti nei centri storici è precisata in sede di RUE.

Art. 2.14 Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico

1. Il PSC individua nella Tav. n. 2, gli immobili di interesse storico-architettonico, e precisamente:

a) i seguenti immobili in quanto tutelati con specifico decreto a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°:

- Torre di Torricella, scheda n. 3;
- Chiesa di Obizzo con abside vincolato, scheda n. 4;
- Resti del Castello di Monteobizzo, scheda n. 6;
- Edificio in Camurana, scheda n. 11;
- Cimitero e Chiesa di San Pietro in Benedello, scheda n. 16;
- Chiesa di San Lorenzo a Castagneto, scheda n. 21;
- Resti della Parrocchiale di Bibone, scheda n. 23;
- Cà dei Bertacchini, scheda n. 24;
- Casa Mattioli con porta vincolata, scheda n. 24;
- Chiesa di Sant'Apollinare, scheda n. 26;
- Cimitero di Coscogno, scheda n. 26;
- Casa Il Ronco con portale (vincolo al portale e all'edificio), scheda n. 28;
- Torre di Vie Cave, scheda n. 29;
- Torre di Gaiato, scheda n.44;
- Torre di Iddiano, scheda n. 47;
- Resti architettonici con iscrizione in Iddiano, scheda n. 47;
- Campanile Chiesa di Miceno, scheda n. 55;
- Torre quadrata di Montebonello, scheda n. 57;
- Chiesa della Natività di S.Maria di Montebonello, scheda n. 57;
- Castello di Montecuccolo, scheda n. 61;

- Chiesa di San Lorenzo a Montecuccolo, scheda n. 61;
- Palazzo del Pubblico in Monzone, scheda n.78;
- Resti del Castello di Monzone, scheda n.78;
- Complesso Villa Padronale di Beneverchio, scheda n. 80;
- Chiesa di S. Anna a Lavacchio, scheda n. 82;
- Torre quadrata di Lavacchio, scheda n. 82;
- Torre di Niviano, scheda n. 84;
- Oratorio di Sassomassiccio, scheda n. 85;
- Chiesa di SS. Pietro e Paolo Apostoli a Olina, scheda n. 88;
- Ponte di Olina, scheda n. 89;
- Chiesa di San Giovanni Battista a Renno, scheda n. 92;
- Oratorio Renno di Sopra, scheda n. 93;
- Resti del Castello di Monterastello, scheda n.102;
- Casa del XIV sec. Loc. Monterastello, scheda n. 102;
- Torre del Castello di Semese, scheda n. 103;
- Oratorio della B.V. delle Grazie, scheda n. 108;
- Chiesa Plebana di San Geminiano a Verica, scheda n. 109;
- Fontana il Canone, scheda n. 151 b;
- Piazza Montecuccoli, scheda n. 151c;
- Palazzo ex Ducale, scheda n. 152;
- Carceri Mandamentali, scheda n. 153;
- Ex Ghiacciaia Ducale, scheda n. 156;
- Sede degli Uffici Ministero delle Finanze, scheda n. 157;
- Piazza Borelli, scheda n. 158;

b) più gli ulteriori immobili inseriti nelle seguenti schede di censimento:

- La Cà, scheda n. 1;
- Il Casino e Miralago, loc. Torricella, scheda n.3;
- Chiesa di San Francesco e Convento dei Cappuccini, scheda n.5;
- Castello di Monteobizzo, scheda n. 6;

- La Palazzina, scheda n. 7;
- Chiesa di San Biagio, scheda n. 11;
- Centro storico di Benedello, scheda n. 12;
- Madonna del Carrobbio, scheda n. 14;
- La Missione di Camurana, scheda n. 15;
- Spinzola, scheda n. 17;
- Camatta, scheda n. 18;
- Oratorio di Pratolino, scheda n. 19;
- Cà Quile, scheda n. 20;
- Centro Storico a Castagneto, scheda n.21;
- Villa Bibone, scheda n. 23;
- Casa Bazzani e Cà Bertacchini, scheda n. 24;
- Le Coste, scheda n. 25;
- Pieve e Cimitero di Coscogno, scheda n. 26;
- Crocette Chiesa, scheda n.27;
- Vie Cave, scheda n. 29;
- Oratorio di Le Coste, scheda n.30;
- Centro storico di Frassinetti, scheda n. 31;
- Centro storico di Serre, scheda n. 33;
- Albareto, scheda n. 35;
- La Cà a Gaiato, scheda n. 36;
- Cà Brusiano, scheda n. 38;
- Il Cantone, scheda n. 39;
- Casino Masserotti, scheda n. 40;
- Chiesa dei SS. Pietro e Paolo, scheda n. 41;
- Cà d'Orsolino a Iddiano, scheda n. 46;
- Castello di Iddiano, scheda n. 47;
- Oratorio della Madonna del Cerreto, scheda n. 48;
- Crocetello, scheda n. 50;
- Il Sasso, scheda n. 51;
- Il Castello e la Torre di Miceno, scheda n.55;

- Castello di Montebonello, scheda n. 57;
- Oratorio della Madonna dei Baldaccini, scheda n.60
- Nucleo di Montecuccolo centro, scheda n. 61;
- Cà dei Montucciani, scheda n. 62;
- Oratorio di Cà di Chino, scheda n. 63;
- Casa Rogiano, scheda n. 64;
- Serra Parenti, scheda n. 71;
- Masana di Sopra, scheda n. 73;
- Masana di Sotto, scheda n. 74;
- Torre di Montorso, scheda n. 75;
- Casino Barattini, scheda n. 76;
- Centro storico di Monzone, scheda n. 78;
- Le Ville a Monzone, scheda n. 79;
- Beneverchio, scheda n. 80;
- Chiesa e campanile di Niviano, scheda n. 81;
- Niviano centro, scheda n. 84;
- Cà d'Olina, scheda n. 87;
- Olina centro, scheda n. 88;
- L'Amola a Renno, scheda n.90 a e b;
- Renno di Sopra, scheda n. 93;
- La Torre a Renno di Sotto, scheda n. 94;
- Chiesa di Sassoguidano, scheda n. 95;
- Cà della Torre a Sassoguidano, scheda n. 96;
- Brocco a Verica, scheda n. 97;
- Cà di Marzo a Verica, scheda n. 98;
- Corogno, scheda n. 100;
- Monterastello, scheda n. 102;
- Semese, scheda n.103;
- Oratorio di San Rocco a Semese, scheda n. 104;
- Castello a Verica, scheda n.107;
- Oratorio di San Pellegrino, scheda n. 115;

- Oratorio del Cuminello a Pavullo, scheda n. 119;
- Oratorio di Santa Maria a Monzone, scheda n. 120;
- La Zeccarina a Montebonello, scheda n. 133;
- Chiesa di Fontanafredda a Miceno, scheda n. 140;
- Chiesa di S. Margherita a Montorso, scheda n. 144;
- Nucleo La Gualesa a Pavullo, scheda n. 149;
- Oratorio di Campiano a Pavullo, scheda n. 150;
- Chiesa e campanile di San Bartolomeo a Pavullo, scheda n. 151a;
- Ex casa dello studente a Pavullo, scheda n. 153;
- Edifici in centro storico a Pavullo.

2. Per gli immobili di cui al comma 1 il PSC stabilisce e indica nella Tav. 2 la relativa categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per tali immobili le categorie di tutela previste, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sono esclusivamente:

- a) "restauro scientifico" (RS), come definito nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico;
- b) "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definito nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

La categoria di tutela attribuita a questi immobili è contenuta proprio del PSC, pertanto qualsiasi eventuale variazione dovrà seguire la procedura di variante al PSC.

3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio precisa per ogni categoria di tutela di cui al precedente comma 2 le modalità e i criteri di intervento compatibili.

Art. 2.15 Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale

1. Sono da considerare immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, qualora non siano considerati immobili di interesse storico-architettonico di cui all'articolo precedente:

- a) gli edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio della collina e montagna modenese, anche con riferimento alla descrizione delle caratteristiche delle differenti Unità di Paesaggio di cui alla Relazione illustrativa del PSC;

- b) gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche dei municipi, delle organizzazioni politiche, sindacali, associative e cooperative, i teatri storici, le scuole e gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana;
 - c) le chiese, gli oratori, i conventi, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico;
 - d) strutture alberghiere di particolare pregio architettonico molini, opifici ed edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli di impianto storico;
 - e) edicole, fontane, esedre, ed altri elementi di arredo urbano di interesse testimoniale.
2. Il PSC individua nella Tav. n. 2 gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale. La categoria di tutela di ciascuno di essi è stabilita nel RUE ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 207/2000, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Per ogni categoria di tutela il RUE stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 31/2002 e s. m. e i., perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002.
3. Il RUE, sulla base di ulteriori ricognizioni, può individuare altri immobili di pregio storico-culturale e testimoniale da tutelare, oltre a quelli già individuati nel PSC.

Art. 2.16 Ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese e linee di interconnessione visiva

1. Il PSC individua nella Tav. 2 particolari porzioni del territorio rurale ove permangono significative relazioni paesaggistiche e percettive al contorno di complessi edilizi storici o fra complessi storici ed altri elementi, quali strade storiche, crinali e altri punti di vista privilegiati, filari alberati, singole alberature di rilievo paesaggistico, o in generale porzioni del territorio rurale meritevoli di tutela per le proprie caratteristiche paesaggistico-ambientali.

Tali porzioni sono:

- il nucleo di Montebonello;
 - i Boschi di Monzone;
 - la dorsale di Montecuccolo;
 - il Castrum Feronianum;
 - Monte Pietro;
2. In tali aree si applicano le seguenti disposizioni di tutela:
- sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi consentiti dal RUE, nei limiti del rispetto delle eventuali altre forme di tutela presenti;
 - per i centri storici si applica la relativa disciplina particolareggiata del RUE; nel restante territorio ricompreso non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

3. Le linee di interconnessione visiva individuano particolari relazioni di intervisibilità fra punti emergenti del paesaggio (cime, insediamenti sommatiali edifici emergenti e simili) che rappresentano valori da tutelare. Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o ampliamento (di edifici ma anche di impianti o infrastrutture lineari) che possano eventualmente interferire con tali relazioni di intervisibilità è richiesto la predisposizione di una analisi dell'impatto paesaggistico sulla base di adeguate simulazioni (inserimento in immagini fotografiche, rendering...) ai fini della valutazione, da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, di ammissibilità o non ammissibilità dell'intervento ovvero delle condizioni da rispettare per la mitigazione.

TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

Art. 2.17 Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto definite ed individuate nelle tavole 3 del presente Piano conformemente alla tavole 3 del PTCP(Carta del Dissesto) come:

- a) aree interessate da frane attive: si intendono i corpi di frana, compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo.
- b) aree interessate da frane quiescenti: si intendono i corpi di frana che non hanno dato segni di attività negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi, le espansioni laterali e le Deformazioni Gravitative Profonde di Versante (D.G.P.V.).

Le delimitazioni delle zone individuate nelle tavole di cui al presente comma risultano conformi al PTCP della Provincia di Modena. Nelle aree di cui al presente comma valgono le prescrizioni (P) e le direttive (D) di cui ai commi seguenti.

(P) 2. Nelle aree interessate da frane attive di cui al primo comma lettera a) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione; sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, monitoraggio, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Nelle aree di cui al primo comma lettera a) è favorita l'evoluzione naturale della vegetazione. Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, nelle aree di cui al primo comma lettera a) e lettera b) le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere congruenti al riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale, coerentemente con quanto disposto dalla normativa vigente.

(P) 3. Nelle aree interessate da frane attive di cui al primo comma lettera a) sugli edifici esistenti non sono consentiti interventi che comportano ampliamento di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso che implicano aumento del carico insediativo. In tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

Nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente secondo comma, sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità. E' inoltre consentita la nuova realizzazione di infrastrutture lineari e a rete, e annessi impianti, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente volto a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Le distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive, in funzione della loro possibile evoluzione, sono stabilite attraverso la redazione di specifiche indagini d'ordine geologico-geomorfologico-idrogeologico e geognostiche, a cura di tecnico abilitato; tale limite non deve mai essere comunque inferiore a 20,0 m dal bordo frana. A tali aree contermini si applicano le medesime norme di cui al presente comma e al precedente comma 2.

(P) 4. Nelle aree interessate da frane quiescenti di cui al primo comma lettera b), non comprese nelle aree di cui al successivo comma quinto, non sono ammesse nuove edificazioni. Compatibilmente con le specifiche norme di zona ed in subordine ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità condotta sulla base delle metodologie definite con apposita direttiva approvata dalla Provincia di Modena, in coerenza con i criteri indicati all'art.18 delle Norme di Attuazione del P.A.I dell'Autorità di Bacino del fiume Po, potranno essere consentiti:

- a) la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della superficie utile preesistente, il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti nonché nuovi interventi edilizi di modesta entità a servizio dell'agricoltura, laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;
- b) La realizzazione di opere pubbliche d'interesse statale, regionale o subregionale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazione alternativa, previa realizzazione di opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza negativa dello stesso sulle condizioni di stabilità del versante nonché l'assenza di rischio per la pubblica incolumità.

L'eventuale ampliamento e realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, è consentita, nel rispetto delle altre disposizioni di cui al precedente terzo comma, nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del fiume Po (PAI), limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

c) interventi di non rilevante estensione a completamento degli insediamenti urbani, e solamente ove si dimostri:

c.1 l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti;

c.2 la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti, localizzando dette previsioni all'interno o in stretta contiguità al perimetro del Territorio Urbanizzato ed in presenza di adeguate reti infrastrutturali esistenti. In particolare, nel caso di interventi in stretta contiguità al perimetro del territorio urbanizzato, ai fini del non aumento dell'esposizione al rischio, la compatibilità con le condizioni di dissesto è accertata dalla Provincia nel corso del procedimento di formazione del Piano Strutturale Comunale;

(P) 5. Nelle aree interessate da frane quiescenti di cui al precedente primo comma lettera b), già interessate da insediamenti urbani esistenti sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del PTCP (22 luglio 2008), che risultino ammissibili qualora una verifica complessiva di tipo geologico-tecnico ne dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. A tal fine il Comune effettua una verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con le condizioni di dissesto presenti o potenziali rilevate nella cartografia del PTCP. Tale verifica è effettuata sulla base

*delle metodologie definite con apposita direttiva approvata dalla Provincia in coerenza con i criteri indicati all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Po, fornendo altresì indicazione delle misure da adottare al fine di rendere compatibili le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con lo stato dei dissesti presenti o potenziali, in relazione al loro grado di pericolosità, ai tempi necessari per gli interventi, agli oneri conseguenti.*³

(P) 6. In prossimità delle scarpate dei depositi alluvionali terrazzati e delle scarpate rocciose in evoluzione, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità va comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche delle rocce e di giacitura degli strati delle scarpate sottese. In particolare tali direttive, per le zone classificate sismiche, valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alla lettera e) dell'art. 6 ed all'art. 10 della L.R. 19 giugno 1984 n. 35 e s.m.

Art. 2.18 Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle aree potenzialmente instabili e aree dissestate delimitate nella "Carta del Dissesto" del Quadro Conoscitivo (QC.B.TAV.3) e nella tavole 3 del PSC;
2. Per aree potenzialmente instabili si intendono tutte le zone corrispondenti a:
 - coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, soliflusso ecc.
 - conoidi di deiezione;
 - zone interessate da marcati fenomeni erosivi e di instabilità (depositi alluvionali, piede di versante, aree soggette a ruscellamento concentrato e/o diffuso, versanti coinvolti da fenomeni gravitativi diffusi, ecc.);
 - frane stabilizzate naturalmente e relitte compresi i relativi coronamenti.
3. Nelle zone di cui al comma 2 valgono le medesime prescrizioni dei commi quarto e quinto del precedente articolo 2.17.
4. Per la sola porzione che interessa un ambito potenzialmente urbanizzabile (ANS2 n.7 di cui al successivo art. 5.4) sulla base degli approfondimenti effettuati le disposizioni di cui al

³ La formulazione riportata, evidenziata in corsivo, è stata introdotta, in sede di Intesa, in base a quanto prescritto dal Servizio Pianificazione della Provincia di Modena.

comma 2 sono sostituite dalle disposizioni specifiche relative a tale ambito contenute nell'elaborato "Rapporti geologici (Parte 2).

5. Per "area dissestata" si intende una zona ubicata su un versante generalmente interessato da frane attive e quiescenti, le quali ne determinano una generale compromissione. Nelle aree dissestate sono evidenti e diffusi fenomeni di dissesto idrogeologico s.l. (dilavamento superficiale, ruscellamento concentrato e diffuso, erosioni a solchi, soliflusso, ecc.) e si notano incipienti processi di calanchizzazione.

6. Nelle aree di cui al comma 5 valgono le medesime prescrizioni di cui ai commi secondo e terzo del precedente art.2.17.

7. E' ammessa deroga al precedente comma 6 subordinatamente agli esiti di uno specifico studio, a cura di tecnico abilitato, il quale deve contenere almeno:

- relazione di specifiche indagini geognostiche in sito;
- determinazione delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, geotecniche, idrogeologiche e di stabilità di tutto il versante;
- adeguate verifiche di stabilità nella situazione attuale e dopo l'intervento in progetto, in condizioni sismiche;
- appropriato monitoraggio del versante, con determinazione della cinematica evolutiva;
- valutazione finale di idoneità.

Art. 2.19 Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano

1. Le "zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano" sono riportate nella tavola 3 del presente piano conformemente alle tavole 3.2.4, 3.2.5, 3.2.7, 3.2.8 del PTCP ("Carta 3.2. – Rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano") Tali zone sono state delimitate nel vigente PTCP sulla base di studi idrogeologici, idrochimici e idrologici, prendendo come riferimento iniziale i perimetri delle "rocce magazzino" di prima approssimazione e in esito degli approfondimenti condotti dalla Provincia ai sensi dell' art. 48, comma 2, delle norme del PTA regionale.

Tali zone comprendono:

- a) la localizzazione delle sorgenti distinte in:
 - Sorgenti captate ad uso idropotabile (SP)
 - Sorgenti di interesse (AS) che ricomprendono una vasta tipologia di sorgenti che si ritiene opportuno tutelare, quali quelle utilizzate per acquedotti rurali, di alimentazione di fontane pubbliche, o sorgenti di particolare pregio naturalistico;

- b) le aree di possibile alimentazione delle sorgenti riferite alla localizzazione di tutte le sorgenti di cui alla precedente lett. a).
2. Nelle aree di possibile alimentazione delle sorgenti di cui al precedente comma 1 lett. b), ai fini della tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche sotterranee utilizzate per scopo idropotabile, valgono le disposizioni ed i divieti riportati alle successive lettere:
- a) le risorse idriche sotterranee devono essere destinate prioritariamente all'utilizzo idropotabile;
 - b) le attività agrozootecniche ed in particolare quelle relative allo spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici e fertilizzanti, vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 13B, comma 4, delle norme del PTCP, in relazione alle zone non vulnerabili. Nello specifico, in tali aree, in considerazione degli obiettivi di tutela che il presente Piano intende perseguire, vanno applicate le disposizioni previste dall'art. 18 del Programma di "Attuazione del decreto del Ministro delle Politiche agricole e forestali 7 aprile 2006. Programma d'azione per le zone vulnerabili ai nitrati da fonte agricola - Criteri e norme tecniche generali"(Delibera dell'Assemblea legislativa regionale n. 96/2007), anziché quelle disposte all'art. 47 del medesimo, con particolare riferimento ai quantitativi massimi di azoto consentiti per ettaro e per anno. Con riferimento al citato Programma, si richiama, in particolare, anche l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 40;
 - c) gli strumenti di pianificazione settoriale comunali (PAE) dovranno garantire che l'esercizio delle attività estrattive per quali al 1 febbraio 2006, data di entrata in vigore del PTA, non è stata approvata la convenzione richiesta dall'art. 12 della L.R. 17/1991 e successive modificazioni, venga effettuato nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - le attività estrattive non devono compromettere i livelli di protezione naturali e in particolare non devono comportare rischi di contaminazione della falda e sono subordinate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell'attività come previsto dalla vigente normativa;
 - non sono ammessi tombamenti di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla "colonna" A della Tabella 1 riportata nell'Allegato 5, Parte IV, Titolo V, del D.lgs 152/2006 e s.m.i.;
 - d) è vietata la realizzazione di discariche di rifiuti, pericolosi e non;
 - e) è vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi assoggettati al regime di autorizzazione integrata ambientale come individuati nell'Allegato I del D.Lgs. 59/2005, attuazione della Direttiva 96/61/CE, nonché la realizzazione di nuovi allevamenti che non posseggano un adeguato rapporto fra capi allevati e terreno disponibile per lo spandimento, a titolo reale di godimento;
 - f) non è ammesso l'insediamento di nuove attività industriali;

g) deve essere applicata la disciplina relativa alle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all’art. 45, comma 2 lett. a2) delle norme del PTA” riportata nell’omonimo Allegato 1.4 delle Norme del PTCP;

h) fermo restando, per tutti i nuovi insediamenti, l’applicazione del criterio dell’invarianza idraulica di cui al successivo art.4.8 punto 8, il RUE, nel caso di interventi che comportino significativi incrementi di impermeabilizzazione negli ambiti AUC e ASP, dovrà indicare gli interventi tecnici da adottare per ridurre l’effetto della impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell’incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, ai sensi dell’art.4.8, comma 7 delle presenti norme; il RUE e il POC, ciascuno per gli interventi di propria competenza, detteranno inoltre disposizioni che stabiliscano percentuali minime di superficie da mantenere permeabile in ogni intervento.

3. Nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni di acque destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse (art. 94 del D.Lgs 152/2006), si applicano le disposizioni di cui all’art. 13B, comma 6, delle norme del PTCP. In particolare, ai fini della salvaguardia della qualità e della quantità della risorsa idrica, ai sensi dell’art.13B, comma 7 delle norme del PTCP, non è consentito lo svolgimento di alcun uso e/o attività, costituente potenziale centro di pericolo di cui all’Allegato 1.4 “Misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o la riduzione del rischio relative ai centri di pericolo” di cui all’art. 45, comma 2 lett. a2) delle norme del PTA, non già esistente al 9 aprile 2008, data di entrata in vigore della Variante al PTCP in attuazione del PTA,, entro una distanza di almeno 10 m da qualsiasi sorgente, ad eccezione delle captazioni di acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, già normate ai sensi del art.94, comma 1, del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.. Sono fatte salve eventuali altre prescrizioni impartite dalle autorità competenti ai sensi dell’art. 94 comma 2 del medesimo decreto.

4. All’interno delle zone di possibile alimentazione delle sorgenti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di sistema fognario collegato al sistema di depurazione realizzato in modo tale da fornire garanzie assolute circa la tenuta idraulica al fine di evitare dispersione nel sottosuolo di reflui non depurati.

5. Nelle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano, come sopra definite, deve essere applicata la disciplina relativa alle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all’art. 47, comma 2, lett. a.2 delle Norme del PTA” recepita dal PTCP e riportata nell’Allegato 1.4 delle norme del PTCP stesso.

6. Negli edifici e nuclei isolati ricadenti nelle zone di protezione, così come nell’intero territorio rurale, in caso di interventi di ampliamento, ristrutturazione o recupero a qualunque titolo è obbligatoria la realizzazione di sistemi di trattamento degli scarichi, secondo la tipologia e la caratterizzazione tecnica di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.1053/2003.

Art. 2. 20 (cassato)

Art. 2. 21 Zone di protezione delle acque superficiali

1. Le “zone di protezione delle acque superficiali” sono relative alle captazioni ad uso idropotabile poste sui corpi idrici superficiali e sono riportate nella Tav. 3 del presente piano.

Tali zone sono articolate in:

- a) Zone di protezione di captazioni di acque superficiali (corsi d'acqua naturali) la cui presa è posta altimetricamente a una quota superiore a 100 m s.l.m., costituite dall'intero bacino imbrifero a monte della captazione (Zone di protezione – bacino imbrifero a monte dell'opera di captazione);
- b) porzioni di bacino imbrifero immediatamente a monte della presa per un'estensione di 10 km², individuate all'interno dei bacini imbriferi di cui alla precedente lett. a) che alimentano gli invasi o i corsi d'acqua a monte della captazione (Zone di protezione – porzione di bacino imbrifero a monte dell'opera di presa).

2. Disposizioni per le zone di protezione delle acque superficiali

2.1 Per le zone di protezione dei corpi idrici di superficie, coincidendo le zone di protezione con i rispettivi bacini imbriferi, le misure di tutela sono riconducibili alla disciplina finalizzata al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale e per specifica destinazione di cui al PTCP (art.13A, comma7, lett.c).

2.2. Nelle porzioni di bacino imbrifero immediatamente a monte della presa per una estensione di 10 km² di cui alla lett. b) del precedente comma 1, vanno inoltre applicate le seguenti disposizioni, integrative di quelle del precedente comma 2.1, finalizzate a ridurre scarichi diretti e dilavamenti con recapito al corpo idrico superficiale e ad evitare la compromissione quali-quantitativa delle risorse:

- a) non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;
- b) In relazione ai reflui degli edifici sparsi esistenti va promossa, anche tramite le disposizioni del RUE, la realizzazione di sistemi di fitodepurazione, considerata l'elevata capacità naturale di abbattimento delle cariche batteriche.

2.3. Nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni di acque destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse (art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.), si applicano le disposizioni di cui all'art.13B comma 6 delle norme del PTCP.

Art. 2. 21 bis Misure per il risparmio idrico

1. Al fine di favorire il risparmio idrico si fa riferimento all'art.13C "Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica" delle norme del PTCP e alle disposizioni relative alle misure obbligatorie e supplementari per il risparmio idrico riportate nell'Allegato 1.8 delle norme dello stesso PTCP.
2. La risorsa idrica sotterranea va riservata prioritariamente per l'uso idropotabile; per tutti gli altri usi va privilegiato l'emungimento dalle falde più superficiali ad alimentazione prevalentemente stagionale.
3. E' vietata la ricerca di acque sotterranee e la perforazione di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dal competente Servizio tecnico regionale, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775 e del Regolamento regionale n.41/2001. Il RUE detterà disposizioni riguardo alla realizzazione di nuovi pozzi e alla gestione di quelli esistenti, recependo le corrispondenti disposizioni statali e regionali vigenti in materia.
4. Ai fine del risparmio idrico nel settore civile, si applicano le disposizione del successivo art.4.8 comma 7 nonché le disposizioni che detterà il RUE riguardo alle prestazioni minime da assicurare negli impianti degli edifici (ad esempio sciacquoni a doppia mandata, rompigetto e simili), coerentemente con le disposizioni stabilite dal PTCP all'art.13C, comma 2.
5. Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale deve essere perseguito, da parte delle aziende, attraverso l'adozione di soluzioni tecnologiche che massimizzino il risparmio, il riuso, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. Tali forme di risparmio idrico concorrono all'obiettivo di un uso razionale della risorsa, in coerenza a quanto disposto dall'art. 96, comma 3, del D.Lgs. 152/2006 e dagli artt. 22 e 30 del Regolamento regionale n. 41/2001. L'obiettivo del risparmio idrico è principalmente rivolto alle attività che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo. In particolare le successive disposizioni sono rivolte sia ai nuovi insediamenti, che a quelli esistenti, per i quali è specificata la realizzazione di idonei adeguamenti impiantistici.

Al fine di perseguire gli obiettivi di risparmio idrico, il RUE provvede a definire opportune disposizioni volte a disciplinare l'utilizzo della risorsa idrica nelle attività del settore produttivo industriale/commerciale, in coerenza con le disposizioni contenute nel PTCP (art.13C, comma 2.c).

Ai fini della tutela quantitativa delle acque sotterranee, il RUE provvede a formulare disposizioni tese al risparmio idrico, promuovendo:

- l'accumulo e l'utilizzo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e di quelle disperse nel primo sottosuolo a fini irrigui, per l'annaffiamento delle aree a verde e per la pulizia delle strutture aziendali;
- il riutilizzo delle acque reflue chiarificate del comparto zootecnico e lattiero-caseario, all'interno delle attività di allevamento.

Art. 2. 22 Rischio sismico

1. Nella tavola del Quadro Conoscitivo Tav. QCB n. 5, che interessa i centri abitati e le aree circostanti ove il PSC rende potenzialmente possibili trasformazioni urbane, sono individuate le aree che, in relazione alle caratteristiche litologiche e/o topografiche, sono suscettibili o potenzialmente suscettibili di effetti di amplificazione del rischio sismico. Fanno parte della VALSAT del PSC i seguenti elaborati contenenti le disposizioni e prescrizioni specifiche riguardanti il rischio sismico::

- Rapporti geologici – Parte I comprendenti schede relative agli ambiti di potenziale trasformazione che costituiscono conferme di aree considerate edificabili nel PRG pre-vigente,
- Rapporti geologici – Parte II (16 elaborati per ambito) comprendenti schede relative agli ulteriori ambiti di potenziale trasformazione introdotti dal PSC.

2. In sede di pianificazione operativa, e successivamente di pianificazione attuativa, devono essere rispettate tutte le prescrizioni e limitazioni espresse nei suddetti elaborati, che pertanto assumono valore di prescrizioni normative. In particolare, per quegli ambiti di cui ai rapporti geologici –Parte I – per i quali non sono stati effettuati gli approfondimenti sul rischio sismico definiti “di secondo livello”, tali approfondimenti, nei casi ove siano prescritti, devono essere effettuati in sede di elaborazione del Piano Operativo che contempli la trasformazione urbanistica totale o parziale di tali ambiti. Il RUE detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi edilizi diretti nelle aree suscettibili di rischio sismico.

TITOLO III -ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE

Art. 3.1 Unità di Paesaggio

1. Le Unità di Paesaggio (UdP).sono le porzioni territoriali coerenti in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.

2. All'interno dell'Unità di paesaggio n. 24 "Paesaggio dell'alta collina e della prima fascia montana" individuata dal PTCP, che comprende l'intero territorio comunale, caratterizzato da zone collinari e montuose con forte presenza di boschi nei suoli più acclivi e coltivazioni nelle pendici più dolci, il presente Piano individua nella Tav. 2 tre sotto-Unità di Paesaggio di scala comunale;

- l'Unità di paesaggio 1 della zona centrale sub-pianeggiante del territorio comunale, o 'Piana di Pavullo';
- l'Unità di paesaggio 2 del versante verso il Torrente Secchia;
- l'Unità di paesaggio 3 del versante verso il Torrente Panaro e il suo affluente Scotenna.

Nella Relazione illustrativa è compresa la descrizione delle caratteristiche abiotiche e biotiche di ciascuna delle tre unità di paesaggio di scala comunale e delle tipologie di beni culturali, storico-testimoniali e paesaggistici che le caratterizzano; nella Relazione sono inoltre richiamati i principali aspetti che rappresentano condizioni di rischio o fragilità da monitorare e di cui tener conto al fine di evitare di determinare situazioni di degrado paesaggistico.

3. Le Unità di paesaggio costituiscono quadro di riferimento essenziale per tutti gli strumenti di pianificazione comunale, generale e settoriale, e di ogni altro strumento regolamentare, al fine di perseguire una gestione coerente delle diverse politiche e azioni dell'Amministrazione con gli obiettivi del presente Piano.

Art. 3.2 Linee portanti della valorizzazione ambientale e itinerari di fruizione

1. Il PSC individua nella Tav. 2 e descrive nel cap. 3 della Relazione il sistema di linee portanti, spazi e itinerari per la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-

culturali, sulla base delle indicazioni che emergono dalle Unità di Paesaggio nonché dalla “Carta delle identità di paesaggio” del Progetto LOTO.

2. Il sistema paesaggistico di potenziale valorizzazione ambientale e di fruizione poggia su un complesso sistema di rilievi collinari e montuosi che alterna aree boscate ad aree coltivate. In particolare compone la struttura portante del paesaggio pavullese l'area prevalentemente boscata a sud di Pavullo caratterizzata dalla presenza del SIC di Gaiato e della Riserva di Sassoguidano e l'area centrale del territorio comunale nella quale sono stati individuati “Ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese”, di cui all'art. 2.16 delle presenti norme. A questi ambiti spaziali si aggiunge il sistema dei crinali, della viabilità storica, panoramica, dei percorsi di interesse paesaggistico, nonché del ricco patrimonio storico-culturale presente in maniera diffusa in tutto il territorio comunale.

3. Agli elementi di cui al secondo comma è attribuita una pluralità di funzioni:

- di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
- di strutture fondamentali di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione (escursionistici, ciclo-pedonali, equitabili);
- di strutture portanti primarie della rete ecologica;
- di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo.

4. Le linee portanti di cui al precedente comma rappresentano il riferimento territoriale per le politiche e le azioni dell'Amministrazione Comunale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali, da sviluppare attraverso la pianificazione operativa, le politiche settoriali, la progettualità pubblica, gli strumenti di comunicazione e promozione del territorio.

5. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione dei progetti pubblici e privati per la valorizzazione turistica-ricreativa e culturale di singole porzioni del territorio comunale e/o di singoli sistemi di risorse naturali e culturali, specificandone le fonti di finanziamento e valutandone le correlazioni con gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata.

Art. 3.3 Consolidamento della qualità ecologica del territorio

1. Il PSC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della bio-diversità del territorio.

2. Il PSC identifica nella Tav. 2 il Sito di Rete Natura 2000 SIC-ZPS IT 4040004 “Sassoguidano-Gaiato”, quale nodo ecologico complesso di rilievo sovracomunale e fulcro della rete ecologica locale.

Si identificano inoltre nelle aree boscate diffusamente presenti, nei corsi d'acqua principali e minori, nonché nelle aree a prato stabile le ulteriori componenti diffuse della rete ecologica locale di cui preservare le connessioni e l'equilibrio ai fini della conservazione e incremento della biodiversità.

3. Il Comune tutela le alberature di carattere non produttivo, anche non facenti parte delle aree boscate, per finalità bioclimatiche, ornamentali e di salubrità e qualità ambientale; le Prescrizioni di massima di Polizia forestale emanate dalla regione e il Regolamento comunale del verde rappresentano gli strumenti per disciplinare le modalità di gestione delle alberature pubbliche e private

4. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per il miglioramento della rete ecologica locale.

INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.

Art. 3.4 Classificazione delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC devono attenersi in via transitoria alla seguente classificazione stabilita dal PSC.

2. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C - i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate nel PRIT come "Rete di base di interesse regionale":

- SS 12 Estense;
- SP 4 Fondovalle Panaro;
- nonché la nuova sede stradale prevista dal PSC di cui al seguente art. 3.5 comma 1, destinata a costituire sostituzione di un tratto della SS.12.

3. Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati.

4. Sono strade urbane di quartiere -Tipo E:

- i tratti interni ai centri abitati della sede attuale della SS 12.

5. Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade esistenti e di progetto interne ai centri abitati.

Art. 3.5 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC

1. Il PSC recepisce dal PTCP la previsione di realizzare un itinerario parzialmente alternativo della SS.12 che eviti l'attraversamento del centro urbano di Pavullo nel Frignano; in attesa della realizzazione di tale nuovo itinerario, il PSC prospetta peraltro interventi di miglioramento della sede esistente, con particolare riferimento alla cosiddetta "curva del Carrai".

3 Con riguardo alla restante rete stradale extraurbana di interesse provinciale e intercomunale e locale, il PSC prospetta esclusivamente interventi puntuali di miglioramento e qualificazione delle sedi stradali attuali: per l'eliminazione di strozzature e l'aumento della sicurezza della circolazione; tali interventi non individuati sono nella cartografia e saranno precisati in sede di POC.

3. Per quanto riguarda la viabilità urbana, è indicata nella Tav. 1 l'ipotesi di massima di una nuova strada urbana da realizzare insieme con l'attuazione dello sviluppo residenziale del capoluogo.

4. In sede di POC possono essere individuate ulteriori strade di tipo "F" da realizzare.

Art. 3.6 Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE.

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.

2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al comma 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.

Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l'approvazione stessa ha effetti di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

3. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, 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. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.

4. Il RUE disciplina:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- i requisiti dei passi carrai;
- gli interventi relativi agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private.

5. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione, la relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento; contiene inoltre una stima degli oneri per la manutenzione della rete. Per quanto riguarda le strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

6. Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa e l'avvio dell'attuazione, il POC può individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, compatibilmente con i requisiti minimi generali previsti nel RUE; in tal caso il POC stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore vincolante per l'elaborazione del PUA, ovvero valore indicativo di massima.

Art. 3.7 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti

1. **Fasce di rispetto stradale.** Il RUE deve evidenziare nella propria cartografia le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base

dello stato di fatto al momento dell'adozione del RUE, della classificazione transitoria di cui all'articolo precedente e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Le fasce sono individuate nel RUE in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo. La larghezza delle fasce è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), ossia:

- m. 35 per lato per la SS n.12 e la SP 4;
- m.20 per le altre strade provinciali e comunali, ossia le strade extraurbane locali - Tipo F.

2. In caso di:

- approvazione della classificazione definitiva della strade da parte degli organi competenti;
- approvazione di nuovi progetti di strade o di varianti ai progetti precedentemente approvati;
- entrata in esercizio di nuove strade che comportino conseguenti modifiche del ruolo e quindi della classificazione di strade esistenti;

le fasce di rispetto si modificano di conseguenza e sono recepite e riportate nel RUE con determina dirigenziale, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso.

3. Nelle fasce individuate o modificate a sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, agli obblighi di sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano ricomprese in un PUA. Il RUE detta inoltre disposizioni riguardo alle distanze dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei valori minimi fissati dal D.M. 1444/1968 e del Regolamento di applicazione del Codice della Strada.

4. *Elettrodotti e relative distanze di rispetto.*

Il PSC nella Tav.1 individua gli elettrodotti di alta tensione e al loro contorno una fascia di attenzione di tipo cautelativo ai fini della successiva identificazione delle rispettive fasce di rispetto. Il RUE deve evidenziare nella propria cartografia la rete degli elettrodotti ad alta e media tensione, nonché i nuovi elettrodotti ad alta tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore, ai fini della definizione delle relative fasce di rispetto ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente 28/05/2008 e successive modificazioni.

5. Le fasce di rispetto o di attenzione individuate graficamente nelle cartografie del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia; le modifiche sono recepite con

determina dirigenziale senza che ciò comporti procedura di variante agli strumenti urbanistici.

6. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi, agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, alle condizioni di ammissibilità e alle procedure per la verifica del rispetto dell'obiettivo di qualità.

7. 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.

8. **Depuratori e relativa fascia di rispetto.** Nella Tav. 1 del PSC sono individuati i depuratori comunali e le relative fasce di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione delle disposizioni dell'Allegato IV - punto 1.2 - della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977. In applicazione della richiamata delibera, l'Amministrazione comunale si riserva, sulla base di apposito studio e previo parere dell'Autorità sanitaria competente, di ridefinire il perimetro della fascia di rispetto per le parti ove la suddetta larghezza non sia rispettata dagli insediamenti esistenti, senza che ciò costituisca variante al PSC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

9. **Cimiteri e relativa fascia di rispetto.** Nella Tav. 1 del PSC sono individuati i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti al momento dell'adozione del PSC. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge senza che ciò comporti variante al PSC. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

10. **Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva.** Nella Tav. 1 del PSC sono individuati i siti che ospitano gli impianti esistenti fissi per l'emittenza radio-televisiva, gli impianti da delocalizzare e i siti idonei ad ospitare le rilocalizzazioni, ai sensi dello specifico piano provinciale di settore (PLERT). Per gli impianti esistenti, confermati e da delocalizzare, viene riportata inoltre la relativa area di rispetto e attenzione. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e successive eventuali modificazioni e integrazioni, e della L.R. 30/2002, nonché del PLERT. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle aree di rispetto e attenzione.

11. **Impianti fissi per la telefonia mobile.** La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e

successive eventuali modificazioni e integrazioni e della L.R. 30/2002. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui agli artt. 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8 (limitatamente ai crinali principali), 2.10, 2.12, 2.16, 2.17, 2.18.

Nel rispetto dei vincoli di cui al precedente capoverso, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata dal RUE in quanto interventi edilizi e da un apposito regolamento tecnico comunale.

12. *Gasdotti e relative fasce di rispetto.* Nella QC del PSC e nella cartografia del RUE è indicato il tracciato dei principali gasdotti esistenti e di progetto che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni. Il RUE detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili in prossimità dei gasdotti e delle cabine di decompressione e alle procedure per la verifica del rispetto delle norme di tutela vigenti.

13. *Ambito di rispetto della zona aeroportuale.* Nella tav. 1 del PSC e nella cartografia del RUE sono individuate le aree soggette alle limitazioni in base alle Mappe di vincolo e Limitazione degli Ostacoli approvate dagli organi competenti del Ministero dei Trasporti.

In caso di difformità fra quanto indicato in cartografia e le disposizioni del Ministero competente, prevalgono in ogni caso le mappe esecutive predisposte dal Ministero dei Trasporti e depositate presso l'Amministrazione comunale.

Le principali limitazioni derivanti da tali vincoli, così come dal Piano di rischio aeroportuale in corso di elaborazione, saranno riportate nel RUE. La disciplina degli interventi ammissibili viene comunque rinviata a tali strumenti che prevalgono sulla normativa del RUE.

Qualora l'Ente Nazionale per l'aviazione civile (ENAC) approvi modifiche o aggiornamenti alle relative cartografie, tali modifiche sono recepite dal Comune con determina dirigenziale, quale mero adeguamento tecnico, senza che ciò costituisca variante al PSC.

TITOLO IV -ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO

Art. 4.1 Classificazione generale del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 1, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive.
3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 1, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 4.2 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano ad un orizzonte temporale di 15 anni per un dimensionamento complessivo massimo pari a 287.500 mq di SC, ossia circa 2.500 alloggi teorici⁴.
2. Fanno parte del dimensionamento complessivo di cui al primo comma:
 - a) le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già approvati e in corso di attuazione (calcolate in circa 905 alloggi);

⁴ Per alloggi teorici si intendono alloggi considerati della dimensione media di circa 115 mq. di SC ciascuno, verificata nel QC sulla base della produzione edilizia recente. In termini di Su l'alloggio medio corrisponde a circa 75 mq.

- b) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati (stimate in circa 60 alloggi);
- c) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 200 alloggi).

Le potenzialità di cui alle precedenti lettere a), b) e c), per un totale di circa nuovi 1.165 alloggi teorici, di norma non programmabili con il POC, sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo V delle presenti norme:

3. All'interno del dimensionamento complessivo di cui al primo comma, si definisce quindi per differenza un **dimensionamento massimo** programmabile con il POC e attuabile, salvo l'eccezione di cui alla lettera h) del comma seguente, negli ambiti per nuovi insediamenti, pari **153.500mq** di SC⁵. Con riguardo alla localizzazione, l'attuazione di tale quantità deve rispettare i seguenti limiti, che saranno oggetto di monitoraggio in sede di pianificazione operativa:

- a) una quota non inferiore al 60% sarà realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti al contorno del capoluogo;
- b) una quota non superiore a 50.000 mq di SC negli ambiti per nuovi insediamenti presso la località di S. Antonio;
- c) una quota non superiore a 10.300 mq di SC negli ambiti per nuovi insediamenti presso la località di Casa Bosi;
- d) una quota non superiore a 11.500 mq di SC negli ambiti per nuovi insediamenti presso la località di Coscogno;
- e) una quota non superiore a 4.600 mq di SC negli ambiti per nuovi insediamenti presso la località di Gaiato;
- f) una quota non superiore a 13.200 mq di SC negli ambiti per nuovi insediamenti presso la località di Verica;
- g) una quota non superiore a 8.650 mq di SC negli ambiti a conferma di previsioni già presenti nel PRG pre-vigente negli abitati minori nei quali il PSC non introduce ulteriori potenzialità;

⁵, Tale quantità di SC è da considerarsi comprensiva di quanto, nella nuova edificazione, potrà essere destinato a funzioni complementari alla residenza negli interventi di sviluppo residenziale (commercio di vicinato, uffici, artigianato dei servizi, pubblici esercizi e simili).

- h) un massimo di 6.900 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.5.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale che accompagnerà i Piani Operativi Comunali, avrà riguardo alle differenti situazioni territoriali, verificando la sostenibilità delle previsioni urbane assunte dal POC in relazione allo stato di attuazione delle dotazioni territoriali previste negli ambiti ANS-3 pianificati (così come definiti al seguente art.5.4). Assicurerà in termini inequivocabili e senza ulteriori rinvii alla pianificazione sotto ordinata e/o progettuale (PUA), l'attuazione degli ambiti ANS-3, destinati prevalentemente o esclusivamente a dotazioni territoriali, valutandone altresì tempi e modi in forme pertinenti il livello di pianificazione cui accede, siano detti ambiti ANS-3 connessi dalla medesima scheda normativa e/o di Val.s.a.t., a nuove previsioni residenziali ANS-1 e ANS-2; siano essi correlati allo sviluppo di previsioni residenziali ANS-1 e ANS-2 di area vasta (località, frazione, capoluogo).

Le modalità di realizzazione degli ambiti ANS-3, destinati prevalentemente o esclusivamente a dotazioni territoriali, dovrà essere tale che l'eventuale realizzazione della quota residenziale ammessa all'interno degli stessi ambiti ANS-3, venga posta in attuazione assicurando primariamente l'integrale realizzazione della dotazione pianificata e limitando all'indispensabile, l'utilizzo di suolo per la previsione residenziale perequativa.

4. Il dimensionamento di cui al terzo comma si attua, ai sensi del successivo art. 4.6, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

5. Ai sensi del D.M. 22/04/2008 per 'edilizia residenziale sociale' (ERS) si intende l'insieme dei servizi abitativi, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Nel quadro dell'ERS il PSC assegna valore prioritari alla realizzazione di: "alloggi sociali", ossia alloggi pubblici o privati in locazione permanente rispondenti alla definizione di cui al suddetto D.M.

6. Con riferimento al dimensionamento programmabile di cui al terzo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. A tal fine si assume l'obiettivo che almeno il 20% del dimensionamento programmato di cui al terzo comma sia rappresentato da alloggi ERS e che, nell'ambito dell'ERS, sia prioritaria la realizzazione di 'alloggi sociali'.

7. L'Amministrazione Comunale promuove una attività costante di verifica dello stato di attuazione del PSC, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, provvedendo all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo in occasione della attuazione dello stesso tramite Piano Operativi Comunali.

Ad esaurimento delle previsioni insediative, la valutazione in sede di POC di una quota di domanda insediativa non soddisfacibile comporta l'esigenza di revisione del PSC secondo le procedure di legge.

Art. 4.3 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione

1. **Popolazione di riferimento e dotazione obiettivo per la popolazione.** Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni riferite alla popolazione:

- popolazione residente di riferimento al momento dell'elaborazione del PSC: pari a quella anagrafica più altri 1500 abitanti teorici potenziali insediabili all'interno di comparti di sviluppo urbano già convenzionati, per complessivi 18.000 abitanti circa;
- popolazione residente massima stimata all'orizzonte temporale di riferimento del PSC: 20.500 abitanti;
- popolazione aggiuntiva stagionale nel periodo di punta estiva al momento dell'elaborazione del PSC: 8.500 persone;
- popolazione aggiuntiva stagionale stimata all'orizzonte temporale di riferimento del PSC: 9.350 persone.

2. . In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione-obiettivo pro-capite è stabilita pari a 30 mq. per abitante residente, più 5 mq pro-capite riferiti alla popolazione aggiuntiva stagionale, pertanto, in rapporto al momento di elaborazione del PSC la dotazione-obiettivo complessiva è pari a mq. 582.500, mentre in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento è pari a mq. 661.750.

3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano già attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi per circa 582.000 mq, la dotazione obiettivo risulta già raggiunta rispetto agli abitanti attuali e di possibile insediamento nei comparti convenzionati.

4. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede pertanto di ottenere le ulteriori aree per dotazioni che si rendessero necessarie in relazione allo sviluppo urbano essenzialmente, e comunque prioritariamente, attraverso l'attribuzione a tali aree di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti al successivo art. 4.6, il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi insediamenti, e la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell'ambito dell'attuazione di tali ambiti.

5. **Programmazione dello sviluppo delle dotazioni.** Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula un programma di sviluppo delle dotazioni di

attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente comma 2, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- | | |
|--|---------------------|
| - attrezzature scolastiche: | 3 mq. per abitante |
| - attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose | 4 mq. per abitante |
| - spazi verdi e attrezzature sportive: | 18 mq. per abitante |
| - parcheggi pubblici: | 5 mq. per abitante |

Con riferimento alla popolazione aggiuntiva stagionale la dotazione obiettivo di 5 mq pro-capite dovrà essere costituita essenzialmente da parcheggi ed aree a verde attrezzate per il tempo libero.

6. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerare fra le dotazioni ecologiche.

7. Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC:

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori,

l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al comma seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso);

- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature....) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

8. **Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC.** Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso. In ogni caso, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 46 mq. di SC (una stanza = 35 mq di SC con indice di affollamento pari a 0,75 abitanti per stanza), negli ambiti per nuovi insediamenti tale quantità dovrà essere non inferiore a 65 mq. ogni 100 mq. di SC.

9. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.

10. In applicazione dell'art. A-26 comma 7 lettere a) e c), della L.R. 20/2000, il RUE stabilisce i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al comma 8 può essere monetizzato, nei limiti degli interventi edilizi disciplinati dal RUE stesso.

11. Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate. E' compito del POC stabilire inoltre, per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi. Qualora siano previsti nel POC interventi ricadenti nel centro storico o negli ambiti consolidati, il POC stesso stabilisce gli eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale.

12. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 65 mq. ogni 100 mq. di SC, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro sistemazione a carico dell'Amministrazione comunale, oppure concordandola a carico dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

13. Gli oneri introitati in forma monetaria sono finalizzati alla manutenzione delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.

Art. 4.4 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie, tenendo conto delle disposizioni del PTCP, che individuano in comune di Pavullo un “Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale” di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo e in cui concentrare gli investimenti per la qualificazione come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).
2. Per l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale, si prevedono possibilità di ulteriore sviluppo essenzialmente attraverso la conferma, come ambiti potenzialmente urbanizzabili, di aree già previste edificabili per attività produttive nel PRG previgente, per una ST di 367.000 mq, , alle quali si aggiungono tre soli ulteriori ambiti potenzialmente urbanizzabili, per un ST di 45.000 mq.
3. Per gli ambiti produttivi di rilievo comunale si prevedono possibilità di ulteriore sviluppo attraverso la conferma, come ambiti potenzialmente urbanizzabili, di aree già previste edificabili per attività produttive nel PRG previgente, per una ST di 106.000 mq. nonché l'individuazione di una sola ulteriore area per circa mq. 16.000 destinata all'ampliamento di un'attività produttiva già insediata..
4. Nel territorio comunale non si individuano ambiti idonei all'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).
5. Oltre che negli ambiti specializzati, una quota di nuove superfici per attività commerciali di vicinato e di medio piccola dimensione e per attività artigianali compatibili, di servizio e terziarie potrà essere realizzata in forma distribuita negli ambiti da riqualificare e nel tessuto residenziale degli ambiti per nuovi insediamenti urbani.
6. **Attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti produttivi.** Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi secondari negli ambiti specializzati per attività produttive la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta pari al 15% della superficie territoriale interessata. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici la dotazione obiettivo è pari a 100 mq. ogni 100 mq. di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.
7. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC le aree per attrezzature e spazi collettivi ricomprese negli ambiti specializzati per attività produttive attuate o in corso di attuazione sono inferiori a tale standard, il PSC assume l'obiettivo di incrementare tale dotazione per avvicinare l'obiettivo di cui al comma 5.
8. **Programmazione dello sviluppo delle dotazioni.** Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula una previsione di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi riferiti alle attività produttive e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente comma 5, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- negli insediamenti produttivi secondari: il 5% della superficie territoriale sistemato a parcheggi pubblici e il 10% della superficie territoriale sistemato a verde;
- per le dotazioni riferite agli insediamenti produttivi terziari: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie edificata per parcheggi pubblici e 60 mq. ogni 100 mq. sistemato a verde

9. Concorso alla realizzazione delle dotazioni nel caso di nuovi ambiti specializzati per attività produttive. Per la realizzazione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC stabiliscono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi

- nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall'intervento per gli insediamenti produttivi secondari;
- nella misura minima di 100 mq. ogni 100 mq. di SC edificata per gli insediamenti produttivi terziari (commerciali, direzionali, ricettivi o assimilabili),

E' compito del POC stabilire, anche differenziando per ciascun intervento:

- la quantità minima di tali aree che dovrà essere sistemata a parcheggi;
- le caratteristiche e funzioni della sistemazione a verde delle aree restanti a verde attrezzato fruibile oppure con alberature ad alto fusto in funzione della mitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica.

Art. 4.5 Dotazioni ecologico-ambientali

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le fasce di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.4;
- le fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
- le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le fasce di rispetto stradale e ferroviario, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
- le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;

- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel successivo art. 4.8.

2. Per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti per residenza e servizi e i nuovi ambiti specializzati per attività produttive, il PSC stabilisce standard minimi di permeabilità del suolo rispetto alla superficie territoriale da rispettare nei piani attuativi, ai fini dello sviluppo delle dotazioni ecologiche; tali standard sono definiti, rispettivamente, nei successivi articoli 5.4, e 5.6.

PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 4.6 Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

3. Il diritto edificatorio esprime la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; il diritto edificatorio diventa quindi effettivo solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area e sono attuabili esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.

4. L'entità del diritto edificatorio è espressa in mq di SC ed è calcolata sulla base di un *indice perequativo IP* in relazione alle condizioni di fatto e di diritto dell'area.

5. L'indice perequativo è definito come segue in relazione alle seguenti casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni

legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente):

A) **Nel territorio urbanizzato**, come individuato nella Tav. 1,:

- A1) nel caso di aree inedificate di modesta dimensione tali da essere considerate ricadenti negli **ambiti urbani consolidati o nel centro storico**, possono essere riconosciuti in sede di POC diritti edificatori (da trasferire altrove) esclusivamente nel casi in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali : IP = da 0,18 a 0,23 mq./mq..
- A2) nel caso di aree libere non urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto, tali da essere considerate **ambiti per nuovi insediamenti urbani**: IP = da 0,18 a 0,23 mq./mq..
- A3) in tutti i casi suddetti, per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo comma 7 : DE = da 0,04 a 0,08 mq./mq.;

B) **Nel territorio urbanizzabile**, come individuato nella Tav. 1, negli **ambiti per nuovi insediamenti urbani**:

- B1) in generale: IP = da 0,15 a 0,20 mq./mq.; qualora l'area risultasse classificata come zona C ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: il POC può prevedere di incrementare l'indice IP fino a 0,30 mq/mq.
- B2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo comma 7 : DE = da 0,05 a 0,07 mq./mq., incrementabile fino a 0,10 mq/mq. qualora l'area risultasse classificata come zona C ai sensi del previgente PRG.

C) **Nel territorio urbanizzabile**, come individuato nella Tav. 1, nei **nuovi ambiti specializzati per attività produttive**:

- C1) in generale: IP = da 0,25 a 0,30 mq./mq.
- C2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo comma 7 : IP = da 0,08 a 0,10 mq./mq;

D) **Nel territorio rurale**, nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente per la collettività quali dotazioni ecologiche, o per la realizzazione di opere di interesse generale

- IP = da 0,03 a 0,05 mq./mq (da trasferire necessariamente in abitati per nuovi insediamenti).

6. Nei casi in cui il PSC stabilisce un intervallo di valori, è demandata al POC la precisazione del valore dell'indice perequativo, fermo restando che in ciascun POC a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da

trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore dell'IP.

7. Per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 3.7, comma 3;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti, di cui all'art. 3.7, comma 4;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori, di cui all'art. 3.7, comma 5;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale, di cui all'art. 3.7, comma 6;
- nelle aree boscate di cui all'art. 2.3;
- nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 2.4;
- nelle zone di tutela naturalistica di cui all'art. 2.10;
- nelle aree interessate da calanchi e forme sub-calanchive di cui all'art. 2.7;
- nelle zone soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art. 2.11;
- nelle aree di concentrazione di materiali archeologici di cui all'art. 2.12;
- nelle zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità o da potenziale instabilità, di cui agli art. 2.17 e 2.18.

8. L'entità dei diritti edificatori come definita al comma 5 lettere A), B) e D) si riferisce ad un'utilizzazione degli stessi per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza. Nel caso in cui dei diritti edificatori derivanti da una delle casistiche suddette vengano trasferiti in ambito specializzato per attività produttive (per realizzare destinazioni d'uso previste in detti ambiti) l'entità dei diritti edificatori trasferiti è aumentata moltiplicandola per 1,5.

9. Qualora negli ambiti per nuovi insediamenti che vengano ricompresi in un comparto di attuazione, siano legittimamente presenti edifici, il PUA, anche in applicazione di eventuali specifiche disposizioni del POC, può prevederne:

- a) la conservazione e recupero per destinazioni d'uso private compatibili con le disposizioni relative all'ambito in cui ricadono;
- b) la demolizione, con adeguato recupero dell'area del sedime;
- c) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POC, ovvero all'accettazione del Comune, da manifestarsi in sede di approvazione del PUA.

Nel caso di cui alla lettera a) la superficie fondiaria assegnata dal PUA a tali edifici non genera diritti edificatori. Nei casi di cui alle lettere b) e c), ai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà del suolo secondo gli indici perequativi di cui al comma 5 precedente si sommano

ulteriori diritti edificatori proporzionati alla SC degli edifici demoliti o ceduti al Comune, nei termini seguenti:

- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni abitabili: 100% della SC dell'edificio realizzata attraverso regolare titolo abilitativo, e 70% della SC legittimata attraverso sanatoria ai sensi di legge;
- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni non abitabili: 50% della SC dell'edificio;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni usabili: 60% della SC dell'edificio realizzata attraverso regolare titolo abilitativo, e 40% della SC legittimata attraverso sanatoria ai sensi di legge;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni non usabili: 30% della SC dell'edificio.

La sussistenza di condizioni effettive di abitabilità o usabilità viene stabilita al momento dell'inserimento dell'immobile nel POC.

10. In tutti e tre i casi di cui al comma precedente, la SC legittimamente in essere che venga conservata, ovvero la SC derivante dai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente, non va computata nel dimensionamento massimo previsto dal PSC nel precedente art. 4.2 e dal POC per lo specifico comparto di attuazione.

11. I diritti edificatori non esauriscono il dimensionamento massimo aggiuntivo stabilito dal PSC all'art. 4.2 con riguardo alle previsioni di sviluppo urbano. Nel dimensionamento del Piano è compresa una quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, da localizzarsi negli ambiti per nuovi insediamenti, in aggiunta ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli.

Art. 4.7 Modalità di attuazione del PSC

1. Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili.

2. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POC disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del permesso di costruire subordinato

all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POC avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il RUE inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili in via transitoria sugli edifici ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti urbani e nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive di cui non sia programmata l'attuazione nel POC, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POC. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PUA; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

4. Il RUE disciplina le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi e di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

5. Il POC:

- a) individua le aree ricadenti negli ambiti urbanizzabili (di cui agli artt. 5.4 e 5.6) da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;
- b) individua le aree che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, anche eventualmente ricadenti in altri tipi di ambiti;
- c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago', da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago, anche eventualmente comprendenti aree di cui alla lettera b) se opportuno;
- d) per ciascun comparto stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;
- e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;

- f) definisce il livello di cogenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA;
- g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;
6. Nella definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC tiene conto:
- dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto, di cui definisce l'entità entro i limiti di cui al precedente art. 4.6;
 - degli eventuali ulteriori diritti edificatori spettanti alla proprietà di edifici preesistenti compresi nel comparto, ai sensi dell'art. 4.6 comma 9;
 - della quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per realizzare edilizia residenziale sociale o altre pubbliche finalità.
7. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati diverse da quelle di cui alla lettera b) del comma 4, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate. In tali casi, fermi restando i diritti edificatori spettanti alle prime e la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto.
8. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.
9. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale. A tal fine contiene:
- l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
 - l'indicazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale;

- l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
- ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (L.R. 37/2002);
- l'indicazione degli interventi o azioni da realizzare in materia di erogazione di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
- la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.

10. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:

- dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
- dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

Art. 4.8 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 5.4 e 5.6, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

2 *Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra.* Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, ecc.; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;

- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
- gli alberi sul sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);

Sulla base dell'analisi precedente, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/ raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

3. In sede di PUA deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione).

4. **Acustica.** Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti 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.

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, è da considerare soluzione accettabile unicamente in mancanza di altre soluzioni progettuali fattibili nel caso 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 da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

5. **Inquinamento luminoso.** Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.

6. **Sicurezza dal punto di vista geotecnico.** Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC (di cui all'art. 1.3), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83. Il PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni del RUE.

7. **Smaltimento delle acque.** Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Negli ambiti di nuovo insediamento, residenziali o produttivi, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

Per quanto riguarda le aree produttive, le acque meteoriche di prima pioggia dovranno essere trattate ai sensi del D.G.R. 1860/06 per poi essere convogliate nelle acque nere, mentre le acque di seconda pioggia potranno seguire il percorso delle acque bianche.

8. Le caratteristiche funzionali e dimensionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, può promuovere la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi; la loro 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 e regimazione del

suolo, 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.

Tutte le indicazioni specifiche riguardo allo smaltimento delle acque che sono espresse nelle schede di ValSAT per ciascun ambito urbanizzabile sono da considerarsi prescrittive, salvo successive differenti disposizioni dell'Autorità idraulica competente

9. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
- che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

10. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere che la firma della convenzione del PUA può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state progettate e finanziate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa.

11. In sede di elaborazione del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente assicurato che le suddette condizioni possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

12. **Risparmio idrico.** Negli ambiti per nuovi insediamenti, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti, con capacità di stoccaggio pari almeno ad 1 mc/100 mq di area verde, e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica.

13. **Bonifica del suolo.** Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in sede di pianificazione operativa deve essere accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

14. **Requisiti tecnici cogenti degli edifici.** Il RUE definisce i requisiti tecnici cogenti degli edifici assumendo la definizione dei requisiti cogenti contenuta nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e aggiornandoli e integrandoli con le successive disposizioni normative nazionali e regionali. Il RUE in particolare assume l' "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.

15. Il Comune si riserva di valutare l'inserimento, in sede di RUE o di POC o di altre delibere comunali riguardanti le forme di fiscalità locale, di ulteriori disposizioni atte ad incentivare nei nuovi edifici e nell'ammodernamento di quelli preesistenti l'applicazione di criteri progettuali rivolti alla bioedilizia, al risparmio e riuso delle risorse idriche ed energetiche e alla produzione locale di energia da fonti rinnovabili.

TITOLO V – ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO

TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 5.1 Centri storici (ACS)

1. **Definizione.** Costituiscono i centri storici, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.

2. **Determinazioni del PSC.** Nel comune di Pavullo nel Frignano si considerano “centri storici”:

- il centro storico del capoluogo, il cui perimetro, rispetto alla perimetrazione della “zona A” del PRG pre-vigente, viene esteso a ricomprendere anche il Parco Ducale, quale spazio storico organicamente connesso all’impianto insediativo storico;
- i seguenti nuclei storici: Albareto, Benedello, Camatta, Case di Olina, Castagneto, Corogno, Frassinetti, Gaiato, Iddiano, L’Amola, Le Coste, Madonna dei Baldaccini, Miceno, Montebonello, Montecuccolo, Monterastello, Monzone, Niviano, Olina, Renno di Sopra e Renno di Sotto, Serre, Spinzola, Torricella, Villa Bibone, Verica.

3. I fattori di criticità che interessano i centri storici, le opportunità, gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC.

4. Nei centri storici:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d’uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l’aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

5. Il PSC individua all’interno del centro storico le unità edilizie di interesse storico-architettonico e la relativa categoria di tutela, ai sensi del precedente art. 2.14. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle altre unità di intervento precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

6. **Destinazioni d’uso.** Nei centri storici le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano

compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrino in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

7. Il POC individua gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico. In particolare individua le aree per le quali sviluppare progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 5/07/1999 n. 14.

8. Il POC può inoltre individuare e disciplinare le eventuali porzioni che siano da sottoporre a nuova strumentazione esecutiva. Può infine individuare eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 comma 5 lettera A), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

Art. 5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)

1. **Definizione.** Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

2. **Obiettivi da perseguire.** Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della densità edilizia media. Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare nell'area centrale del capoluogo e a S.Antonio, anche rafforzando la presenza di medio-piccole strutture di vendita;
- l'ammodernamento e qualificazione del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista impiantistico, sismico e dell'efficienza energetica, favorendo gli interventi di recupero e di sostituzione, ma evitando in linea di massima incrementi significativi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei percorsi di connessione e delle relazioni di intervisibilità fra l'area urbana e le principali risorse ambientali al suo contorno;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, e del verde di vicinato nelle eventuali situazioni puntuali di carenza;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico.

3. **Capacità insediativa.** Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di avanzata realizzazione ovvero, in termini modesti, da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di sostituzione, di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive. Tali possibilità di un incremento di carico urbanistico sono stimate e quantificate all'art. 4.2 comma 2.

4. **Articolazione degli ambiti consolidati.** All'interno di questi ambiti sono individuati nella Tav. 1:

- a) porzioni caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio culturale (ad es. singoli edifici di interesse storico-testimoniale) ovvero di elementi di pregio ambientale (ed es. aree a verde di pregio); per tali porzioni le disposizioni del RUE dovranno di norma evitare addensamenti o interventi significativi di modificazione dei rapporti spaziali fra edificato e spazi inedificati;

- b) porzioni caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico; comprendono in particolare gli insediamenti di epoca più recente e frutto di piani attuativi unitari, generalmente dotati di una buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato; per queste le disposizioni del RUE dovranno di norma essere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio attuale fra le funzioni in essere e la capacità delle reti e dei servizi
- c) porzioni in corso di attuazione sulla base di piani attuativi vigenti, nelle quali confermare i parametri edilizi e le condizioni di interventi dei relativi PUA;
- d) singoli insediamenti potenzialmente interessabili da trasformazioni significative, la cui eventuale attuazione deve essere governata e disciplinata con un PUA o con un intervento edilizio diretto attraverso un progetto unitario;
- e) per differenza le restanti porzioni, generalmente caratterizzate da tessuti eterogenei; all'interno di queste sono in particolare segnalate nel Q.C. le zone che presentano localizzate carenze di spazi collettivi; per queste porzioni le disposizioni del RUE saranno orientate prioritariamente alla qualificazione del patrimonio edilizio, e gli eventuali interventi specifici da prevedersi in sede di POC al miglioramento, ove possibile, delle dotazioni.

5. **Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente comma 4, ma anche, ove occorra, delle differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

6. Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione ove opportuno, anche differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti, e in particolare individua quelle zone, fra le quali quelle di cui al precedente comma 4 lettere a) e b), nelle quali, in linea di massima, non ammettere gli interventi di ampliamento o nuova costruzione. In ogni caso, negli eventuali interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, il RUE stabilisce parametri edilizi ed ambientali che siano compresi entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,85 mq di SC/mq;
- superficie minima a verde permeabile = 15% della SF;
- H max = 4 piani fuori terra nel capoluogo e S.Antonio;
- H max = 3 piani fuori terra nelle altre località.

7. Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo in generale interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA.

Il RUE può individuare specifiche unità di intervento per le quali gli interventi si attuano attraverso un progetto unitario convenzionato.

8. Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, assicurando comunque il mantenimento di adeguate quote di superficie a verde permeabile.

9. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

10. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente comma 2; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

11. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e disciplinare:

- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al precedente comma 6;
- altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;
- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- la formazione di eventuali progetti di valorizzazione commerciale ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/1999;
- eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 comma 5 lettera A1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

12. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti

edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto.

Art. 5.3 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP1 e AST1)

1. **Definizione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. Il PSC individua nella Tav. 1:

- ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione di rilievo sovracomunale (ASP1_S);
- ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione di rilievo comunale (ASP1_C);
- ambiti specializzati per attività produttive terziarie (AST1): in particolare due ambiti AST1 nel capoluogo per attività terziarie e commerciali di rilievo sovracomunale e due ambiti AST1 a Gaiato per attività sanitarie e assistenziali.

Nella tav. 1 gli ambiti ASP sono inoltre distinti, ai sensi dell'art. 51 delle norme del PTCP vigente, in:

- ambiti tipo C1: di rilievo comunale Tipo1, ossia ad impatto moderato;
- ambiti tipo S1 di rilievo sovracomunale Tipo1, ossia ad impatto moderato;
- ambiti tipo S2 di rilievo sovracomunale Tipo 2 ossia ad impatto potenzialmente elevato.

2. **Capacità insediativa.** In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.

3. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;

- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

4. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- l'insediamento di medie strutture di vendita non è ammesso negli ambiti di tipo S2; negli altri ambiti produttivi, salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale, è ammissibile nelle aree appositamente individuate dal RUE ed entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di superficie di vendita complessivamente per ciascun ambito)
- in particolare l'insediamento di medio-grandi strutture alimentari non è ammissibile salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale;
- fatti salvi gli 'spacci aziendali' ossia la vendita diretta di merci prodotte dall'azienda produttiva medesima; il commercio di vicinato alimentare non è ammesso negli ambiti di tipo S1 e S2, e il commercio di vicinato non alimentare non è ammesso negli ambiti di tipo S2;
- sono ammissibili il commercio all'ingrosso, i servizi per le imprese e i loro addetti e, salvo che negli ambiti di tipo S2, i pubblici esercizi e le strutture ricettive;
- la residenza non è ammessa negli ambiti di tipo S2; può essere ammessa dal RUE negli altri ambiti solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidete rilevante (RIR),
- sono ammissibili le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, nonché gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, fatte salve le opere di mitigazione che si rendano necessarie;
- nell'ambito AST1 del capoluogo denominato "Campanella" le attività commerciali e le loro forme di aggregazione sono ammissibili nei limiti assentiti dagli strumenti di pianificazione provinciale;
- nell'ambito AST1 del capoluogo denominato "Torba" le attività commerciali sono quelle previste dalla recente convenzione conseguente all'approvazione del PUA;
- negli ambiti AST1 di Gaiato non sono ammesse attività commerciali; le attività ammissibili sono solo quelle sanitarie e assistenziali e altre attività complementari a queste.

5. **Modalità attuative.** Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e avvengono di norma per intervento diretto; è tuttavia possibile prevedere e disciplinare nel POC specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza.

6. **Parametri edilizi ed ambientali.** Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano fino alla scadenza delle relative convenzioni i parametri definiti dal rispettivo PUA, si stabilisce quanto segue:

- per gli Ambiti individuati in cartografia come ASP1_S e quindi inclusi nell'Ambito produttivo di rilievo sovracomunale del Frignano previsto dal PTCP, eventuali modifiche della pianificazione attuativa dovranno essere coerenti rispetto alle disposizioni del PTCP 2009, con particolare riguardo alla loro caratterizzazione quali Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate APEA;

- il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali per gli insediamenti produttivi, anche distinguendo le zone a diversa densità media e a seconda delle destinazioni. Nel caso di interventi di nuova costruzione, o ampliamento i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

- Q max = 50% della SF;
- UF max = 0,6 mq./mq.;
- superficie minima a verde permeabile = 10% della SF;
- H max = 12 m, salvo impianti e strutture tecnologiche.

7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi alle imprese e agli addetti, stabilendone i relativi parametri ambientali ed edilizi.

8. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.

9. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., come pure nel caso di modifiche comportanti aggravio di rischio per gli stabilimenti RIR in essere, questi dovranno assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 5.4 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 1 ambiti potenzialmente utilizzabili per nuove funzioni urbane differenziati in tre tipologie di aree:

- a) ANS_1: ambiti potenzialmente urbanizzabili per nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per le relative dotazioni territoriali, a conferma di aree previste come edificabili nel PRG pre-vigente, per circa 271.500 mq.;
- b) ANS_2: ambiti potenzialmente urbanizzabili per nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per le relative dotazioni territoriali, per circa 730.500 mq.,
- c) ANS_3: ambiti potenzialmente utilizzabili, integralmente o prevalentemente, per dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi, urbanizzazioni, dotazioni ecologiche e ambientali, per circa 227.000 mq. Per le porzioni che siano soggette a vincoli sostanziali all'edificazione di cui al Titolo II, essi potranno essere utilizzati esclusivamente entro i limiti derivanti dal rispetto dei vincoli stessi.

3. **Obiettivi generali.** Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

4. **Destinazioni d'uso.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_1 e ANS_2 sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA; quest'ultima sarà individuata garantendo che la quota residenziale prevalga comunque sulla quota non residenziale.

L'insediamento di medie strutture di vendita è ammissibile, in aree appositamente individuate dal POC e correlati PUA, entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di superficie di vendita complessivamente per ciascun ambito). Non sono ammissibili grandi strutture di vendita.

5. **Capacità insediativa.** La capacità insediativa massima realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è stabilita ai sensi dell'art. 4.2. Essa sarà costituita in parte da diritti edificatori attribuiti alle proprietà delle aree ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, ai sensi dell'art. 4.6, e in parte da diritti edificatori attribuiti alla disponibilità dell'Amministrazione comunale per pubbliche finalità.

6. La realizzazione della capacità insediativa massima di cui sopra non richiede l'utilizzazione e trasformazione urbanistica di tutte le aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo, la cui utilizzazione urbana deve pertanto intendersi solo potenziale.

7 **Modalità di attuazione: direttive al POC.** Gli ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC, il quale:

- stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità ed individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, anche 'ad arcipelago', che potranno anche comprendere porzioni di ambiti diversi, ai fini del trasferimento dei relativi diritti edificatori;
- per ciascun comparto individuato, stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare, entro i limiti di cui al successivo comma 9, e la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori privati da altre aree e quella riservata all'Amministrazione comunale per pubbliche finalità;
- individua le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza privata degli edifici (superficie fondiaria), e la cessione gratuita al Comune di tutta la restante superficie del comparto; orientativamente l'UF (calcolato come media

- sull'insieme delle superfici fondiarie di ciascun PUA) sarà definito di norma fra 0,55 e 0,70 mq/mq e comunque mai inferiore a 0,50 mq./mq;
- può individuare le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero esplicita le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
 - può eventualmente stabilire la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso.

8. **Contenuti dei PUA.** Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua:

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 comma 8 e seguenti, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;
- e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e).

9. **Parametri edilizi ed ambientali** Con riferimento all'articolazione degli ambiti di cui al precedente comma 2, il PUA deve rispettare i seguenti parametri ambientali:

- a) negli ambiti di nuovo insediamento che prevedano la possibilità di edificazione, come specificato nelle schede d'ambito:
 - UT max = 0,35 mq/mq, salvo eccezioni motivate,
 - superficie minima a verde permeabile = 25% della ST;
 - H max = 4 piani fuori terra nel capoluogo e S.Antonio, 3 piani fuori terra nelle altre località;
- b) negli ambiti per i quali le schede d'ambito non prevedono la possibilità di edificazione in loco, fatte salve disposizioni specifiche di cui al comma 13, saranno realizzabili esclusivamente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre

dotazioni urbane o ecologiche, comunque entro i limiti consentiti dai tipi di vincolo a cui l'area sia eventualmente soggetta.

12. **Compiti del RUE.** Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli eventuali immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione, nonché quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA, dopo la scadenza della relativa convenzione.

13. **Indirizzi e prescrizioni particolari per ciascun ambito.** Si rimanda alla Relazione illustrativa del PSC per la descrizione degli obiettivi di sviluppo e qualificazione di ciascun centro urbano da perseguire con l'attuazione dei nuovi insediamenti, e alle Schede specifiche di VALSAT per la descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito, delle sue eventuali criticità e limiti, delle condizioni a cui è subordinata la sua attuazione ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale, degli eventuali obiettivi specifici da perseguire nel caso di sua eventuale utilizzazione, delle eventuali mitigazioni da porre in atto. Le condizioni all'attuazione riferite a ciascun ambito espresse nelle schede di Valsat hanno valore prescrittivo ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000.

Di seguito si specifica, per ciascun ambito ANS.1, ANS.2 e ANS.3 individuato con numero progressivo, la capacità insediativa massima nonché, ad integrazione di quanto espresso nella Scheda di Valsat, eventuali ulteriori prescrizioni specifiche a cui il POC e i PUA devono attenersi.

Ambiti a Pavullo capoluogo:

- ANS2.1 e ANS3.2 (Scheda n. 1 di Valsat)

St = 43.000 mq

Capacità insediativa massima: **8.600 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

In considerazione di specifici approfondimenti geologici si sono individuate, nella scheda di valutazione di sostenibilità ambientale degli ambiti, le porzioni ritenute idonee all'edificazioni e quelle non idonee risultando questa perimetrazione vincolante e non derogabile.

- ANS1.50, ANS2.3 e ANS3.4 (Scheda n. 2 di Valsat)

St = 90.700 mq

Capacità insediativa massima: **26.500 mq** di SC

H massima orientativa: 4 piani fuori terra

Riguardo all'eventuale attuazione di questo ambito, sono assunti nel PSC i contenuti dell'accordo di pianificazione ex-art. 18 della L.R.20/2000 fra il Comune e privati sottoscritto in data 02/04/2005 come integrato da successivo ulteriore accordo sottoscritto in data

24/02/2007 e già approvato e recepito nella pianificazione urbanistica comunale con specifica variante al PRG.

Dovrà essere posta in carico ai soggetti attuatori, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione della nuova viabilità urbana individuata in adiacenza all'ambito nella Tav. 1 del PSC; gli accessi diretti ai lotti (passi carrai) non dovranno essere posti lungo tale medesima viabilità.

- ANS3.5 (Scheda n. 3 di Valsat)

St = 71.500 mq

Capacità insediativa massima: **500 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

- ANS1.6, ANS2.7 e ANS1.8 (Scheda n. 4 di Valsat)

St = 201.500 mq

Capacità insediativa massima: **61.200 mq** di SC

H massima orientativa: 4 piani fuori terra

Quota massima di destinazione residenziale: 90%

Riguardo all'eventuale attuazione dell'ambito ANS1.8, sono assunti nel PSC i contenuti dell'accordo di pianificazione ex-art. 18 della L.R.20/2000 fra il Comune e privati sottoscritto in data 04/04/2005 e già approvato e recepito nella pianificazione urbanistica comunale con specifica variante al PRG.

Dovrà essere posta in carico ai soggetti attuatori, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione della nuova viabilità urbana individuata in adiacenza all'ambito nella Tav. 1 del PSC.

- ANS2.9 (Scheda n. 5 di Valsat)

St = 63.100 mq

Capacità insediativa massima: **14.000 mq** di SC; elevabile a **17.000** di SC previo interramento dell'elettrodotto.

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

- ANS2.10 (Scheda n. 6 di Valsat)

St = 11.700 mq

Capacità insediativa massima: **3.000 mq** di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

- **ANS3.11** (Scheda n. **7** di Valsat)

St = 20.900 mq

Capacità insediativa massima: **500 mq** di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

- **ANS1.12** (Scheda n. **8** di Valsat)

St = 4.500 mq

Capacità insediativa massima: **900 mq** di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

- **ANS1.13** (Scheda n. **9** di Valsat)

St = 41.800 mq

Capacità insediativa massima: **6.300 mq** di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

Quota massima di destinazione residenziale: 90%

Limitatamente alla porzione di questo ambito che nel PRG pre-vigente era classificata come zona C2, tenendo conto dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 25/02/2005 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione a carico di soggetti privati, in caso di attuazione sarà riconosciuto alla proprietà del suolo un diritto edificatorio corrispondente all'indice di edificabilità previsto nel previgente PRG. In considerazione di specifici approfondimenti geologici si sono individuate, nella scheda di valutazione di sostenibilità ambientale degli ambiti, le porzioni ritenute idonee all'edificazioni e quelle non idonee risultando questa perimetrazione vincolante e non derogabile.

- **ANS1.14** (Scheda n. **10** di Valsat)

St = 19.500

Capacità insediativa massima: **3.500 mq.**

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

Per questo ambito, tenendo conto dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 31/10/2007 in forza del quale sono stati gratuitamente acquisiti terreni necessari all'ampliamento della

prospiciente SP 33, in deroga a quanto stabilito nel precedente art. 3.7 comma 1 in caso di attuazione l'edificazione potrà avvenire ad una distanza di m. 10 dal confine della sede stradale.

- ANS3.15 (Scheda n. **11** di Valsat)

St = 5.500 mq

Capacità insediativa massima: **0 mq**

- ANS3.16 (Scheda n. **12** di Valsat)

St = 29.000 mq

Capacità insediativa massima: **1600 mq** di SC

H massima orientativa: 4 piani fuori terra

- ANS3.17 (Scheda n. **13** di Valsat)

St = 6.000 mq

Capacità insediativa massima: **0 mq**

Ambiti a Montebonello:

- ANS1.20 e ANS3.21 (Scheda n. **16** di Valsat)

St = 7.500 mq

Capacità insediativa massima: **1.200 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Casa Bosi:

- ANS2.22 (Scheda n. **17** di Valsat)

St = 109.000 mq

Capacità insediativa massima: **10.400 mq** di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

Quota massima di destinazione residenziale: 85%

In caso di attuazione, il disegno complessivo dovrà configurare una nuova centralità urbana coerente e organica lungo la Via Giardini adeguatamente dotata di spazi collettivi, in

particolare di una piazza di aggregazione posta in posizione baricentrica e su cui affaccino spazi per attività commerciali e di servizio, nonché aree verdi, e parcheggi

Ambiti a S.Antonio:

- **ANS2.23, ANS1.24 e ANS2.25** (Scheda n. **18** di Valsat)

St = 85.000 mq

Capacità insediativa massima: **18.400 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

- **ANS1.26 e ANS1.27** (Scheda n. **19** di Valsat)

St = 29.000 mq

Capacità insediativa massima: **10.000 mq** di SC

H massima orientativa: 4 piani fuori terra

Quota massima di destinazione residenziale: 90%

In caso di attuazione dell'ambito n. 26, sarà riconosciuto alla proprietà del suolo, limitatamente alle aree che nel PRG pre-vigente erano classificate come zona C2, un diritto edificatorio corrispondente all'indice di edificabilità previsto nel previgente PRG,. e correlatamene si riconfermano gli impegni assunti dai privati proprietari con atto sottoscritto in data 31/05/2007 e integrato con altro atto sottoscritto in data 30/11/2007.

- **ANS2.28** (Scheda n. **20** di Valsat)

St = 166.000 mq

Capacità insediativa massima: **35.700 mq** di SC

H massima orientativa: 4 piani fuori terra

Ambiti a Acquabona:

- **ANS1.29** (Scheda n. **21** di Valsat)

St = 6.900 mq

Capacità insediativa massima: **1.200 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Crocette:

- **ANS3.30 e ANS3.31** (Scheda n. **22** di Valsat)

St = 12.650 mq

Capacità insediativa massima: **500 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Coscogno:

- **ANS1.32, ANS2.33, ANS1.34 e ANS2.35** (Scheda n. **23** di Valsat)

St = 56.000 mq

Capacità insediativa massima: **11.500 mq** di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

Quota massima di destinazione residenziale: 90%

- **ANS1.36** (Scheda n. **24** di Valsat)

St = 9.200 mq

Capacità insediativa massima: **3.700 mq** di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

- **ANS3.37** (Scheda n. **25** di Valsat)

St = 26.700 mq

Capacità insediativa massima: **600 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Monzone:

- **ANS1.38** (Scheda n. **26** di Valsat)

St = 8.700 mq

Capacità insediativa massima: **1.700 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

- **ANS3.39** (Scheda n. **27** di Valsat)

St = 6.200 mq

Capacità insediativa massima: **0 mq**

Ambiti a Frassinetti:

- **ANS3.40** (Scheda n. **28** di Valsat)

St = 6.500 mq

Capacità insediativa massima: **0 mq**

Ambiti a Castagneto:

- **ANS1.41** (Scheda n. **29** di Valsat)

St = 13.800 mq

Capacità insediativa massima: **2.300 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Verica:

- **ANS1.42** (Scheda n. **30** di Valsat)

St = 10.000 mq

Capacità insediativa massima: **2.700 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

- **ANS1.43 e ANS3.50** (Scheda n. **31** di Valsat)

St = 35.000 mq

Capacità insediativa massima: **10.300 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

- **ANS1.44** (Scheda n. **32** di Valsat)

St = 9.500 mq

Capacità insediativa massima: **2.500 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Renno di Sopra:

- **ANS1.45** (Scheda n. **33** di Valsat)

St = 5.000 mq

Capacità insediativa massima: **600 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Olina:

- **ANS3.46** (Scheda n. **34** di Valsat)

St = 3.600 mq

Capacità insediativa massima: **350 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Renno di Sotto:

- **ANS3.47** (Scheda n. **35** di Valsat)

St = 3.200 mq

Capacità insediativa massima: **0 mq**

Ambiti a Gaiato:

- **ANS2.48** (Scheda n. **36** di Valsat)

St = 19.200 mq

Capacità insediativa massima: **4.600 mq** di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Ambiti a Querciagrossa:

- **ANS1.49** (Scheda n. **37** di Valsat)

St = 8.400 mq

Capacità insediativa massima: **2.500 mq** di SC

H massima orientativa: 4 piani fuori terra

Art. 5.5 Modesti interventi edilizi integrativi

1. **Determinazioni del PSC.** Al di fuori degli ambiti di cui all'articolo precedente, individuati come potenzialmente utilizzabili per ospitare la parte sostanziale dello sviluppo urbano, il PSC si definisce una quota di capacità insediativa residenziale "disponibile" per interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana nelle località minori per rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, non pre-individuabili in sede di PSC.

2. La disponibilità prevista nel presente articolo può essere utilizzata esclusivamente per realizzare singoli interventi di modesta entità, in aree contigue al perimetro del territorio urbanizzato, in modo da richiedere opere modeste di integrazione delle urbanizzazioni. Gli edifici dovranno essere in linea di massima mono o bifamigliari, ed avere un'altezza massima di due piani fuori terra.

3. Nel quadro del dimensionamento complessivo dello sviluppo urbano definito all'art. 4.2, è stabilito un dimensionamento massimo di 6.900 mq. di SC per questo tipo di interventi. La possibilità di attivare interventi di questo tipo; in deroga alle disposizioni del RUE, è demandata al POC.

4. **Direttive al POC.** In sede di formazione del POC, sulla base di una richiesta dei proprietari interessati e riferita ad uno specifico sito, il Comune procede ad una preventiva valutazione di compatibilità e selezione delle aree oggetto di richiesta dei privati rispetto a una serie di criteri di coerenza urbanistica, di idoneità idrogeologica, e di sostenibilità ambientale fra i quali, quanto meno, i seguenti, che rappresentano condizioni inderogabili:

- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e sismici sulla base di specifica indagine geotecnica da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda;
- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale di cui ai precedenti artt. 2.2, 2.3, 2.4; 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.15, 2.16, 2.17;
- sono rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.7;
- l'intervento è allacciabile ad una rete fognaria recapitante ad un depuratore.

5. Per le domande rispondenti ai criteri suddetti e che rientrino nelle soglie quantitative di cui al comma 3 e nelle eventuali soglie quantitative più ridotte definite dal Comune per ciascun POC, viene inserita nel POC una previsione di edificazione, definendone l'esatta localizzazione, la quantità di edificazione, gli obblighi specifici dell'attuatore riguardo al completamento e o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, nella forma di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC.

Art. 5.6 Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2 e ASP3)

1. **Definizione.** I nuovi ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio destinate ad essere urbanizzate per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 1 gli ambiti potenzialmente urbanizzabili per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie; gli ambiti sono differenziati come segue:

- a) ASP2: ambiti potenzialmente urbanizzabili per attività produttive secondarie e terziarie, a conferma di aree previste come edificabili nel PRG pre-vigente, per circa 410.861 mq.;
- b) ASP3: ambiti potenzialmente urbanizzabili di nuova individuazione, per attività produttive secondarie e terziarie, per circa 66.000 mq.

Nella tav. 1 gli ambiti ASP sono inoltre distinti, ai sensi dell'art. 51 delle norme del PTCP vigente, in:

- ambiti C1 di (ossia Tipo1, ad impatto moderato): quelli che costituiscono la potenziale integrazione di ambiti in essere di tipo 1 di rilievo comunale;
- ambiti S1 (ossia Tipo1, ad impatto moderato): quelli che costituiscono la potenziale integrazione di ambiti in essere di tipo 1 facenti parte del polo produttivo di rilievo sovracomunale;
- ambiti S2 (ossia Tipo 2ad impatto potenzialmente elevato), quelli che costituiscono la potenziale integrazione di ambiti in essere di tipo 2 facenti parte del polo produttivo di rilievo sovracomunale.

Per gli Ambiti individuati in cartografia come ASP2_S, ASP3_S, e quindi inclusi nell'Ambito produttivo di rilievo sovracomunale del Frignano previsto dal PTCP, l'inserimento nel POC dovrà essere preceduto dall'approvazione e dalla stipula del prescritto Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 della LR 20/2000 e dell'art. 57 delle NTA del PTCP 2009.⁶

⁶ Relativamente all'ambito denominato ASP2.7, in data 27/12/10 si è chiusa la Conferenza dei Servizi per la formazione e l'approvazione di un accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale urbanistica, in attuazione del PTCP 1999 e successiva modificazione 2009 avente valore ed effetti anche di Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000. Per tale ambito è stato sottoscritto in data 26.08.2002 un accordo ex art.18 della L.R. 20/2000 fra il comune di Pavullo e i privati i cui contenuti sono assunti dal PSC.

3. **Obiettivi da perseguire.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi.

Per quanto riguarda in particolare gli ambiti S1 ed S2 che costituiscono le potenzialità più consistenti di sviluppo dell'ambito specializzato produttivo di rilievo sovracomunale, l'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

4. **Destinazioni d'uso.** Le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale, l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti alimentari è ammissibile solo negli ambiti C1 e quelle per prodotti non alimentari solo negli ambiti C1 e S1, entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale; (ossia max 5.000 mq di superficie di vendita complessivamente per ciascun ambito);
- è ammesso il commercio all'ingrosso e i servizi per le imprese e i loro addetti;
- il commercio di vicinato non è ammesso fatti salvi gli 'spacci aziendali' ossia la vendita diretta di merci prodotte dall'azienda produttiva medesima;
- sono ammissibili le attività ricettive negli ambiti C1 ed S1;
- la residenza può essere ammessa negli ambiti C1 ed S1 solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale;
- non è ammesso l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR);
- sono ammissibili le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, nonché gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune.

5. **Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, secondo parametri edilizi ed ambientali stabiliti dal POC, comunque entro i limiti seguenti:

- UT max = 0,35 mq./mq., qualora l'area risultasse classificata come zona D ai sensi del previgente PRG e con una potenzialità edificatoria superiore il POC può stabilire un UT superiore, fino a corrispondere a quello previgente;
- superficie minima a verde permeabile = 15% della ST.

Per gli ambiti ASP2, già previsti nella pianificazione pre-vigente, valgono le disposizioni già previste, sintetizzate nelle schede di VALSAT o di seguito riportate.

L'attuazione degli ambiti ASP_S1 e ASP_S2 è subordinata alla stipula dell'accordo territoriale (ai sensi dell'art.15 L.R.20/2000 e del PTCP) con la Provincia di Modena, che potrà definire ulteriori, specifiche, condizioni di sostenibilità, al fine di caratterizzarli come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate APEA (art. A-14 dell'allegato alla L.R.20/2000, art. 60 delle NTA PTCP2009).⁷

6. Si rimanda alle schede di VALSAT per descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito, delle condizioni e limiti di sostenibilità per la sua eventuale utilizzazione e delle eventuali opere di mitigazione necessarie.

7. *Disposizioni specifiche per l'ambito ASP2 tipo C1 n. 12*

Con riguardo all'ambito n.12 in località Montemaramagna, limitatamente alla porzione che nel PRG pre-vigente era classificata come D1, sono assunti nel PSC i contenuti dell'accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 fra il Comune e privati sottoscritto in data 07/03/2003 e già recepito nella pianificazione comunale con specifica variante al PRG già approvata.

8. *Disposizioni specifiche per l'ambito ASP2 tipo S1 n. 7*

Con riguardo all'ambito n.7 in località Madonna dei Baldaccini si applicano le disposizioni specifiche del PRG pre-vigente, riportate nell'Allegato A.

9. Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti effettuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione e quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA e alla scadenza della relativa convenzione.

10. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, ambiti di riqualificazione o di integrazione del tessuto urbano, ambiti per nuovi insediamenti urbani.

11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m, questi dovranno assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o

⁷ Relativamente all'ambito denominato ASP2.7, in data 27/12/10 si è chiusa la Conferenza dei Servizi per la formazione e l'approvazione di un accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale urbanistica, in attuazione del PTCP 1999 e successiva modificazione 2009 avente valore ed effetti anche di Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000.

in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.

TERRITORIO RURALE

Art. 5.7 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:

- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali e con il paesaggio agrario storicizzato; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
- l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari dell'Autorità di Bacino;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3 e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, articola il territorio rurale, nella Tav. 1 in due tipi di ambiti:

- a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
- b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000;.

Le aree di valore naturale ed ambientale sono individuate nella Tav. 2 e soggette alle specifiche disposizioni di tutela di cui al Titolo II.

3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale, nella Tav. 1:

- a) i più consistenti nuclei edificati residenziali;

- b) gli impianti produttivi secondari sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- c) gli edifici produttivi dismessi in territorio rurale di cui favorire la demolizione;
- d) le aree non agricole specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- e) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (cimiteri, depuratori, discariche).

Art. 5.8 Direttive al RUE e al POC

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale

2. Salvo i casi espressamente citati nei punti seguenti del presente articolo, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti e la loro demolizione e ricostruzione, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), come definiti all'art. 1.7.

3. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale, di cui agli artt. 2.14 e 2.15, non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive, ricreative, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici.

4. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE consente gli interventi di recupero e riuso per funzioni non connesse con l'attività agricola degli edifici abitativi e di quelli a tipologia promiscua (ossia comprendenti abitazione e vani di servizio agricolo). Per gli edifici a tipologia non abitativa il RUE può consentire interventi di recupero e riuso solo se compatibili con il mantenimento delle loro caratteristiche di strutturali e tipologiche, e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; in ogni caso è escluso il riuso ad uso abitativo di edifici non abitativi ad un solo piano o con comunque caratteristiche tipologiche non idonee, quali capannoni o allevamenti zootecnici.

4 bis. - Nei nuclei residenziali rurali di cui all'art. 5.7 punto 3 lettera a) il RUE potrà consentire gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e di ampliamento (necessari e funzionali unicamente per adeguamenti alla normativa antisismica ed igienico-sanitari, senza aumento del numero di unità immobiliari) dei fabbricati esistenti, ai fini del loro recupero e riutilizzo, anche quando non più connessi con l'attività agricola e nei limiti e con le modalità previste dai comma 2-a e 2-b dell'art. A-21 della LR 20/2000.

Con il Piano Operativo Comunale, a fronte dei necessari approfondimenti urbanistici e connesse Valutazioni Ambientali che ne definiscano caratteri, limiti e condizioni di sostenibilità nel rispetto del contesto rurale in cui gli stessi nuclei sono inseriti, si potranno consentire: interventi di demolizione e ricostruzione anche con eventuale ampliamento degli edifici esistenti, atti a consolidare il nucleo stesso, escludendo comunque la possibilità di inserimento di nuove costruzioni in aree libere, salvo che per le esigenze delle imprese agricole di cui ai punti successivi.

Per un periodo transitorio di un anno dall'approvazione del PSC si prevede si possano attuare le potenzialità edificatorie previste dalla pianificazione previgente presso le località: Le Coste e Casa Golini (frazione Coscogno), località Casa Belvedere (frazione Camatta), Castagneto, Miceno, che non risultino ancora attuate.

5. Per tutti gli interventi di recupero e riuso per destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole di cui ai precedenti commi 3 e 4, il RUE stabilisce le condizioni minime di urbanizzazione che devono essere presenti o che devono essere realizzate a carico dell'intervento per assicurare la sostenibilità delle nuove funzioni; in particolare stabilisce le caratteristiche minime che deve avere la viabilità di accesso nel caso di previste funzioni che richi amino utenza, quali pubblici esercizi o le attività turistiche.

Per tutti gli interventi la dotazione infrastrutturale minima di cui dovrà essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua;

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento si dovrà prevedere l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure la messa in opera di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui, secondo la tipologia e la caratterizzazione tecnica di cui alla DGR n. 1053/2003, ed approvati dall'ARPA.

Il RUE dovrà nel contempo evitare l'asfaltatura e l'allargamento indiscriminato dei tratti stradali per cui non se ne ravvisi l'effettiva necessità, al fine di minimizzare l'effetto antropico sul contesto rurale.

Inoltre, ai fini del contenimento dell'incremento di carico urbanistico nel territorio rurale il RUE stabilisce il numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio, anche

differenziando per tipologie, comunque entro il limite massimo di una unità immobiliare ogni 150 mq di SC dell'edificio.

6. In connessione con il riuso di edifici esistenti e in relazione alle nuove destinazioni, il RUE può disciplinare la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
- tettoie, nonché altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico.

7. Va escluso l'insediamento di nuove attività produttive secondarie, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate. Per gli impianti produttivi di cui all'art. 5.7 comma 3 lettera b) il RUE disciplina gli interventi ordinari necessari alla manutenzione e all'ammodernamento delle attività insediate. Eventuali esigenze di ampliamento dell'attività devono essere disciplinate in sede di POC, sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, previa la sottoscrizione di uno specifico accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000

8. Nel caso di cessazione e dismissione delle attività produttive di cui al comma precedente e nel caso dei nove edifici produttivi dismessi di cui all'art. 5.7 comma 3 lettera c), con il POC andranno ricercate le condizioni per la demolizione degli impianti, la bonifica e il ripristino ambientale del sito, ed eventualmente il suo recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale; a tal fine, in base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, possono essere riconosciute contropartite in termini di diritti edificatori proporzionate ai costi di demolizione e bonifica; tale ridimensionata riedificazione potrà essere assentita nel medesimo sito o nelle immediate vicinanze solo previa valutazione delle condizioni di impatto paesaggistico in relazione alla morfologia del terreno, alla quota, ai punti di visibilità dalla viabilità principale e dalle emergenze paesaggistiche, e sempre che il sito non sia soggetto a tutele che ne inibiscano l'edificazione; in caso contrario la riedificazione assentita dovrà essere ricollocata in ambiti per nuovi insediamenti di cui all'art. 5.4 o 5.6.

9. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato, anche nella forma di esercizi multi-servizio. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.

10. Nelle aree individuate in sede di PSC che siano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, o

che vengano destinate a tali funzioni in sede di POC, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, di norma attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti ed idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al Titolo II ove applicabili, il POC può prevedere anche interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali e locali, sulla base di un accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 che preveda anche l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

In particolare, che per il solo ambito approvato con delibera della Giunta Comunale n°214 del 29/06/2000 si potrà in sede di POC e a seguito di un accordo tra tutti i firmatari della convenzione finalizzata al ritiro della stessa, procedere alla alternativa realizzazione di una esigua capacità edificatoria di tipo residenziale (5% della precedente potenzialità prevista dalla convenzione).

11. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti ad un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola. Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti si attuano con semplice titolo abilitativo diretto. La dimensione aziendale minima va stabilita sensibilmente più elevata per gli ambiti di rilievo paesaggistico rispetto agli ambiti ad alta vocazione produttiva di cui all'art. 5.7 comma 2. Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti sulla base della presentazione di una documentazione integrativa (Piano di ammodernamento aziendale) atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.

12. Riguardo agli edifici abitativi per gli IAP e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili di adeguamento, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni. La possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste sarà in linea di massima esclusa; potrà eventualmente essere prevista solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva e limitatamente al caso di 'giovani imprenditori' che possano usufruire di specifici contributi regionali. Qualora il RUE contempli la suddetta possibilità, essa dovrà essere comunque condizionata ad una elevata dimensione minima della superficie aziendale, alla presentazione di una documentazione integrativa (Piano di ammodernamento aziendale) atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto ai programmi di sviluppo dell'azienda e agli investimenti previsti, e alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento

12 bis Tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto

ambientale e delle forme architettoniche storiche locali. Il RUE definirà altresì una specifica soglia dimensionale, oltre la quale tutti gli interventi saranno subordinati ad uno specifico studio di inserimento paesaggistico-ambientale

13. Il RUE può disciplinare inoltre la possibilità e le condizioni di ammissibilità della realizzazione di impianti di produzione energetica da biomasse di origine agricola locale, stabilendo un limite di potenza comunque non superiore a 1,5 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

14. Con riferimento agli allevamenti zootecnici esistenti, il RUE disciplina gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti e gli interventi, anche di ampliamento degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali, o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.

15. Il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, individua le opere di infrastrutturazione generale da realizzare nel territorio rurale e i relativi interventi connessi, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e nel rispetto delle norme di tutela ambientale sovraordinate di cui al precedente Titolo II; in particolare disciplina la realizzazione di:

- infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali,
- attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
- impianti di emittenza radio-televisiva, nel rispetto del Piano provinciale di settore;
- impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
- impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività;
- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
- luoghi di culto;

16. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici, con particolare riferimento all'attuazione delle azioni previste all'art. 3.2 e 3.3.

17. Il POC può inoltre prevedere e disciplinare

- a) l'eventuale realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale o industriale, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti. Tali interventi sono ammissibili solo a distanza di non meno di m.500 dal territorio urbanizzato e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, in localizzazioni dotati di una efficiente rete viabilistica, idonea a sopportare i traffici connessi all'attività e sono subordinati alla verifica della loro compatibilità ambientale, dimostrata attraverso l'esito positivo di una delle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.e.i.; nel caso in cui l'intervento non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, l'intervento si attua attraverso un Accordo di Programma, verificando in tale sede la "Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale" dell'intervento;
- b) l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici o interventi di sviluppo di quelli esistenti, solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e purché a non meno di 500 metri dal perimetro dei centri abitati e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani;
- c) l'eventuale realizzazione di impianti di produzione energetica da biomasse di origine agricola di potenza superiore al limite stabilito nel RUE, di cui al precedente comma 13 ovvero da fonti energetiche rinnovabili diverse.

Ciascuna realizzazione di opere di cui al presente comma va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo, accompagnato da congrue garanzie, di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/00. La realizzazione di tali impianti è comunque esclusa negli ambiti agricoli periurbani.

TITOLO VI – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Art. 6.1 Direttive per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di POC, RUE, PUA

1. Rapporto ambientale VAS - Relazione Val.S.A.T. – Rapporto preliminare

La valutazione dell'effetto delle azioni di piano, in sede di Val.S.A.T. viene realizzata con le schede delle interferenze già presenti nella Val.S.A.T. del PSC, ma prevedendo l'approfondimento di dette schede attraverso una più puntuale analisi valutativa degli impatti evidenziati.

Per assicurare l'idoneità della pianificazione urbanistica sottordinata al perseguimento / raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità assunti dal PSC, la redazione della VAS-Val.S.A.T., in sede di predisposizione del POC e del RUE, e dell'eventuale Rapporto preliminare per il PUA, rappresenta il momento in cui l'analisi ambientale e l'individuazione di eventuali conflitti e/o criticità rispetto alle scelte di Piano, deve essere formulata con il livello di dettaglio che compete a tali livelli di pianificazione operativa ed attuativa, unitamente all'individuazione delle necessarie mitigazioni e/o soluzioni delle criticità rilevate, ove necessarie, delle loro modalità/tempi di realizzazione, non confondendo la valutazione dell'opera con quella degli effetti della pianificazione.

2. Componenti ambientali e temi di cui è essenziale l'approfondimento in sede di POC/RUE/PUA

2.1. Trattamento dei Reflui

In ragione della significativa criticità connessa alla depurazione dei reflui, sia per il Capoluogo che per le frazioni, è necessario trattare ed inserire questo aspetto in modo organico all'interno dei successivi documenti di Valutazione ambientale, effettuando analisi puntuali sulla potenzialità depurativa attuale e futura, documentando la potenzialità del depuratore ed il carico gravante sugli stessi sia per quanto attinente il numero degli abitanti equivalenti serviti/da servire (stabili e fluttuanti) sia per quanto derivante dal settore produttivo.

Le schede andranno quindi integrate con tali aspetti che, unitamente alla valutazione delle criticità del sistema fognario e all'attuazione delle eventuali mitigazioni - ove necessarie - risulteranno elementi imprescindibili alla realizzazione degli interventi urbanistici previsti dal Piano.

Gli ambiti il cui recapito finale ricade in un tratto del collettore centrale del Torrente Cogorno ad elevata e media criticità, risultano condizionati nella loro attuazione alla preventiva risoluzione della criticità evidenziate per tale collettore. Nelle successive valutazioni ambientali verrà valutato in maniera preventiva anche l'impatto dovuto alle nuove urbanizzazioni che afferiscono al collettore in tratti a bassa criticità, in modo da verificare che tale apporto non incrementi la criticità dello stesso.

2.2. Risorsa idrica

L'incremento di aree residenziali e produttive comporta un aumento dei consumi idrici, con conseguente aumento degli scarichi in acqua superficiale e con incidenza diretta sulla qualità dei corpi idrici recettori superficiali; Tale incremento comporta un'ulteriore impermeabilizzazione del territorio, che contribuisce alla creazione di volumi di acqua di ruscellamento aggiuntivi, i quali vanno ad influire sia sulla capacità di scolo che sulla pericolosità idraulica. Quindi per tutte le espansioni residenziali e produttive, ma anche per il riutilizzo del patrimonio insediativo quando comporti significativi incrementi degli abitanti equivalenti, dovranno essere approfondite e valutate le interazioni rispetto alla componente idrica superficiale e rispetto a quella sotterranea, integrando le schede QC.C.AL_3 "Analisi della funzionalità idraulico-ambientale del sistema di drenaggio urbano".

2.3. Qualità dell'aria

Il rischio di un potenziale e diffuso impatto per le emissioni in atmosfera, per il comune di Pavullo n.F è molto limitato da quando si evince sia dal Piano di gestione della qualità dell'aria, sia dalle risultanze delle più recenti campagne di monitoraggio con mezzo mobile. Non si individuano particolari criticità, ne si propongono direttive specifiche.

2.4. Reti infrastrutturali

I POC delle reti infrastrutturali, non assoggettate a procedura di Valutazione d'impatto, dovranno essere accompagnate da una analisi dello stato dell'ambiente, con individuazione delle eventuali criticità preesistenti e una valutazione dell'evoluzione dei parametri caratteristici delle diverse componenti ambientali coinvolte.

2.5. Dotazioni

La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale che dovrà corredare in forme dettagliate e pertinenti i successivi livelli di pianificazione, valuterà la coerenza e la sostenibilità delle previsioni residenziali ANS-1/2 messe in campo dai POC, anche in relazione allo stato di attuazione dei relativi ambiti per dotazioni ANS-3.

2.6. Rumore

Dovrà essere verificata in fase attuativa la percentuale di esposti a livelli di rumore superiori alla classe acustica; in caso fosse verificata la presenza di esposti dovranno essere previste opere di mitigazione.

Art. 6.2 Monitoraggio degli effetti della pianificazione

Indicatori diretti

A1	Residenti in centri con dotazioni di servizi di base
A2	Destinazioni urbane in zone di protezione delle risorse idriche
A3	Dotazione percorsi naturalistici
A4	Incidenza dei poli produttivi di valenza sovracomunale
A5	Quota di Edilizia Residenziale Sociale
A6	Residenti lungo la SS12 (viabilità principale e Tpl)
A7	Rete fognaria
A8	Suolo urbanizzato

A1 – Residenti in centri con dotazioni di servizi di base	
Descrizione dell'indicatore	Rapporto percentuale fra i residenti nei centri dotati di tutti i servizi di base e la popolazione complessivamente residente (si considerano i centri abitati dotati almeno di scuola materna ed elementare, di aree verdi attrezzate, etc. che sono Pavullo capoluogo, S. Antonio e Verica)
% residenti attuali (2008)	61,8 %
% nuovi residenti ad esaurimento del residuo di piano	62 %
% nuovi residenti PSC ipotesi minimo accentramento in centri dotati di servizi (2023)	63,8%
% nuovi residenti PSC ipotesi	67%

massimo accentramento in centri dotati di servizi (2023)	
<p>Nota: considerando il numero di alloggi insediabili in ambiti per nuovi insediamenti introdotti ex novo dal PSC (comprensivi delle aree edificabili del PRG non attuate e confermate), pari a circa 1275, la quota di alloggi localizzabili in piano in centri dotati di servizi di base varia dal 77,2% al 100% del totale, a secondo di come saranno localizzati in POC. Da questo deriva l'ipotesi minima e massima formulata sopra.</p>	

A2 – Destinazioni urbane in zone di protezione delle risorse idriche	
Descrizione dell'indicatore	Nuovi usi urbani nelle zone di protezione delle risorse idriche
Aree attuali	110 ha
Aree da PSC	38 ha (+34%)

A3 Dotazione percorsi naturalistici	
Descrizione dell'indicatore	Rapporto tra la lunghezza dei percorsi naturalistici esistenti e la popolazione residente (m/ab) e rapporto tra la loro lunghezza e la superficie territoriale (km/kmq).
Situazione attuale percorsi naturalistici	4,80 ml/ab 0,55 km/kmq
Situazione PSC percorsi naturalistici	- ml/ab - km/kmq

A4 – Incidenza dei poli produttivi di valenza sovracomunale	
Descrizione dell'indicatore	Rapporto fra la superficie dei poli produttivi di valenza sovracomunale e quella dei poli produttivi di rilievo comunale
Situazione attuale	1,3 kmq/kmq
Situazione PSC	2,1 kmq/kmq

A5 – Quota di Edilizia Residenziale Sociale	
Descrizione dell'indicatore	Percentuale di Edilizia Residenziale Sociale rispetto al totale degli alloggi previsti dal PSC
% alloggi ERS attuali	
% alloggi ERS da PSC	20% del dimensionamento totale programmato per gli ambiti di nuovo insediamento e riqualificazione. 25% del dimensionamento programmato negli ambiti di nuovo insediamento

A6 – Residenza lungo la SS12 (viabilità principale e Tpl)	
Descrizione dell'indicatore	Densità abitativa lungo la SS 12 in relazione sia alla possibilità di usufruire del trasporto pubblico locale di passaggio lungo questa importante arteria (Casa Bosi, S. Antonio-Acquabona, Pavullo capoluogo, Querciagrossa) sia di limitare il consumo di suolo nel restante territorio pavullese di maggiore pregio paesaggistico.
% residenti attuali (2008)	62,5 %
% nuovi residenti ad esaurimento del residuo di piano	61,7 %
% nuovi residenti PSC ipotesi minimo accentramento lungo SS12 (2023)	63,6%

% nuovi residenti PSC ipotesi massimo accentramento lungo la SS12 (2023)	67%
<p>Nota: considerando il numero di alloggi insediabili in ambiti per nuovi insediamenti introdotti ex novo dal PSC (comprensivi delle aree edificabili del PRG non attuate e confermate), pari a circa 1275, la quota di alloggi localizzabili in piano lungo l'Estense varia dal 75,3% al 100% del totale, a secondo di come saranno localizzati in POC. Da questo deriva l'ipotesi minima e massima formulata sopra.</p>	

A.7 Rete fognaria

In relazione alla delicatezza del tema sono previsti tre indicatori distinti:

A7.1 – Percentuale di popolazione allacciata a tratti fognari a criticità elevata	
Descrizione dell'indicatore	Percentuale di abitanti che gravitano su tratti fognari che presentano criticità o che attraversano aree di fragilità superiori ai presidi che caratterizzano la rete fognaria
% Popolazione allacciata a tratti fognari critici – stato attuale	<p>Si assume come critica la rete mista e come aree critiche quelle caratterizzate da dissesto diffuso e da scarsa protezione delle falde.</p> <p>Si valuta che non più del 1% della popolazione sia servita da reti separate, per cui 99% della popolazione;</p> <p>I tratti fognari che attraversano aree critiche servono ca. il 10% della popolazione</p>
% Popolazione allacciata a tratti fognari critici – prevista da PSC	<p>L'80% del dimensionamento totale programmato per gli ambiti di nuovo insediamento e riqualificazione è previsto a reti separate; per cui la percentuale di popolazione scenderà al 85% del totale.</p> <p>I tratti fognari che attraversano aree critiche, dovranno essere tutelati in sede di interventi di riqualificazione, per cui la popolazione interessata da questa criticità scenderà al 5% del totale.</p>

A7.2 – Indicatore di Efficienza depurativa	
Descrizione dell'indicatore	Abitanti equivalenti depurati / totale popolazione residente
% Abitanti depurati / totale popolazione residente – Stato attuale	20%
% Abitanti depurati / totale popolazione residente - Previsione del PSC	80% del dimensionamento totale programmato per gli ambiti di nuovo insediamento e riqualificazione. 30% del totale degli abitanti

A7.3 – “Percentuale di popolazione servita da pubblica fognatura	
Descrizione dell'indicatore	Percentuale di unità immobiliari servite da pubblica fognatura” (il riferimento alle unità immobiliari permette di considerare anche la popolazione turistica che diversamente sfuggirebbe alla valutazione). Dati Gestore della rete e ATO
% rete fognaria separata – stato attuale	60%
% rete fognaria separata – prevista da PSC	100% del dimensionamento totale programmato per gli ambiti di nuovo insediamento e riqualificazione. 75% del totale della popolazione

A8 – Suolo urbanizzato	
Descrizione dell'indicatore	Percentuale di territorio urbanizzato sul totale comunale e rapporto tra popolazione e suolo effettivamente urbanizzato (densità ab/ettaro)

Situazione attuale	527 ettari di suolo urbanizzato pari al 3,7% del territorio comunale Densità: 312 ab./ha
Situazione PSC	647 ettari di suolo urbanizzato pari al 4,5% del territorio comunale Densità: 349 ab/ha
Nota: viene stimato in via cautelativa che a fronte di una crescita di suolo urbanizzato del 23% ci sia una crescita di popolazione pari al 38%.	

Indicatori indiretti

B1	Qualità delle acque superficiali
B2	Quota di trasporto collettivo su TPL
B3	Superficie coltivata ad agricoltura biologica
B4	Numero esposti della cittadinanza sul tema rifiuti
B5	Numero esposti della cittadinanza sul tema rumore
B6	Qualità delle acque sotterranee
B7	Portate delle sorgenti e qualità di quelle non utilizzate per fini idropotabili

B1 – Qualità delle acque superficiali	
Descrizione dell'indicatore	<p>Si tratta di un indice sintetico per la valutazione di qualità delle acque superficiali determinato dalla classificazione ecologica (SECA) peggiore tra quelle individuate a partire dai valori dei seguenti <i>macrodescrittori</i> (LIM) e dall'indice biotico IBE:</p> <p>ossigeno disciolto; COD; BOD₅; azoto ammoniacale e nitrico; fosforo totale; escherichia coli.</p> <p>In base ai valori riportati dai suddetti parametri si ottiene un punteggio che individua il grado di qualità secondo 5 classi.</p>

Unità di misura	Numero (punteggio) da cui giudizio di qualità.
Andamento atteso	Opportune politiche di sviluppo e gestione della risorsa idrica, sono alla base degli obiettivi del PSC di Pavullo. Le limitazioni che sono state poste allo sviluppo, in relazione alle acque superficiali, dovrebbero garantire quella sufficiente protezione di cui la ricchissima rete idrica di questo territorio è dotata. Così facendo, si potrà mantenere il trend positivo che la qualità dei suoi corsi d'acqua mantiene da alcuni anni, andando anche a migliorare situazioni critiche come quella relativa al Torrente Cogorno. Saranno monitorati con particolare attenzione e frequenza i corsi d'acqua interessati dal depuratore comunale che per gli altri depuratori che esistano o si andranno ad attivare nelle frazioni. I dati raccolti saranno rapportati ai carichi inquinanti generati dal sistema depurativo espressa in termini di C.O.D., B.O.D.5 e Azoto totale.

B2 - Quota di trasporto collettivo su TPL	
Descrizione dell'indicatore	Passeggeri giornalieri sulle linee di trasporto collettivo su gomma
Unità di misura	% di movimenti su TPL sul totale dei movimenti
Andamento atteso	L'atteso ampliamento di offerta del TPL ne aumenterà l'attrattività. A regime si può pensare quindi ad un buon recupero percentuale di tale modalità. Su tale dinamica incidono però anche altri fattori: il contestuale miglioramento della rete viaria (complanare, bretelle di rapida connessione ecc.), la concorrenzialità (peraltro positiva) della mobilità ciclopedonale, la necessità da parte dell'utenza di effettuare percorsi non serviti dal TPL.

B3 – Superficie coltivata ad agricoltura biologica	
Descrizione dell'indicatore	Incidenza della SAU (Superficie Agricola Utilizzata) ad agricoltura biologica sulla SAU complessiva.
Unità di misura	%
Andamento atteso	Su tale indicatore molto incideranno le dinamiche del mercato del biologico, peraltro in costante crescita anche

	come conseguenza del turismo eno-gastronomico. Si può peraltro considerare che la previsione del PSC di AVP, ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, e di vasti spazi agricoli comunque tutelati potrebbe facilitare la conversione di alcune aziende alle pratiche di agricoltura biologica.
--	---

B4 – Numero esposti della cittadinanza sul tema dei Rifiuti	
Descrizione dell'indicatore	Numero esposti presentati all'ARPA sul tema rifiuti
Unità di misura	numero
Andamento atteso	Attualmente il numero di segnalazioni pervenute ad ARPA è stabile a poco meno di 10 all'anno. Anche su questo indicatore molto incideranno le dinamiche del mercato per le lavorazioni che originano rifiuti speciali. Qui il PSC agisce in maniera molto indiretta, ponendosi l'obiettivo di attirare produzioni tecnologicamente avanzate e il più possibile "pulite", grazie anche ad un accrescimento della qualità delle aree produttive e più in generale dell'insediato (e quindi maggiore disponibilità di forza lavoro qualificata).

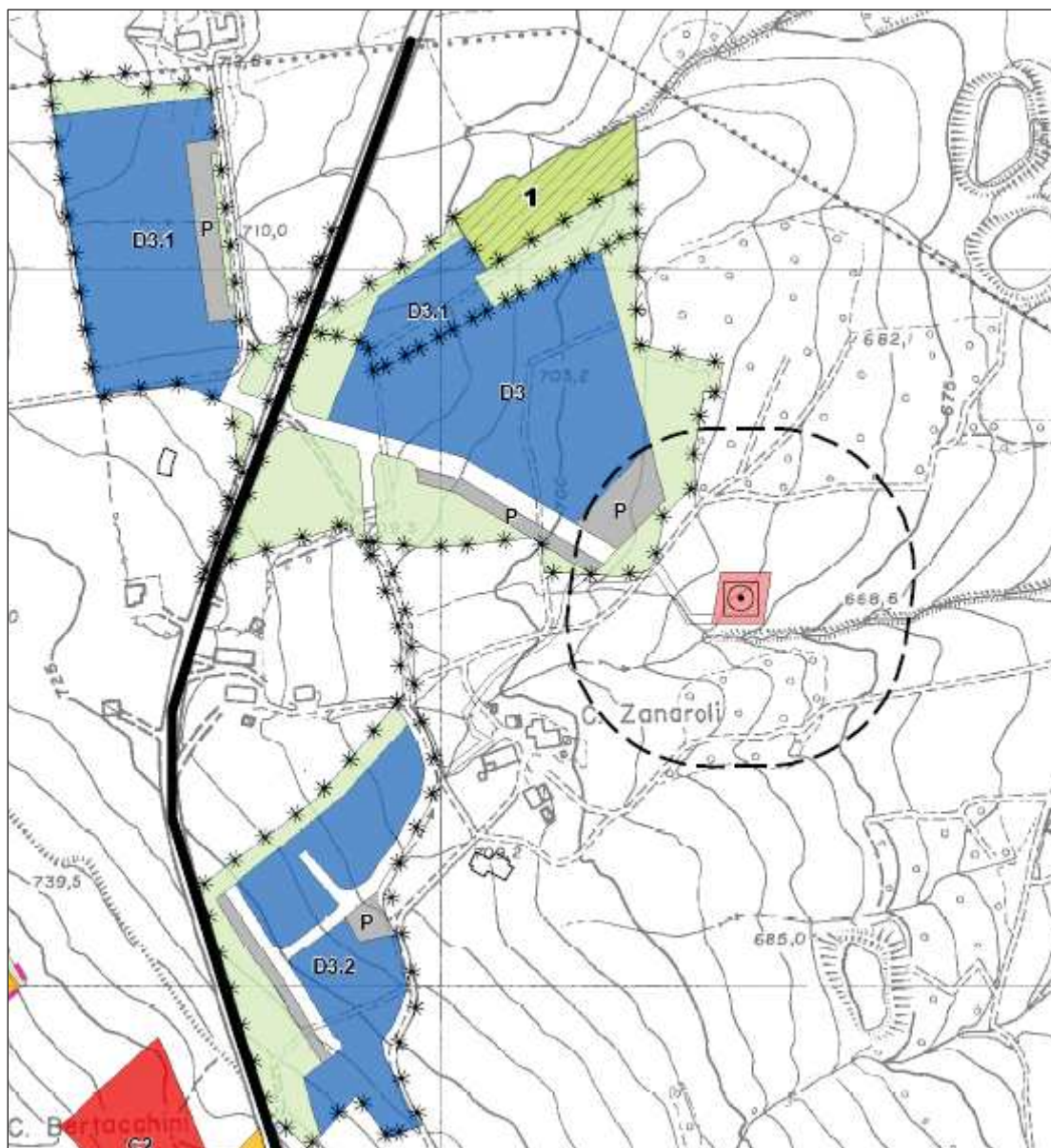
B5 - Percentuale di popolazione esposta a livelli di rumore superiore ai valori limite	
Descrizione dell'indicatore	Percentuale di popolazione esposta a livelli di rumore superiore ai valori limite associati alla classe acustica dell'area, ricavata dal Piano di risanamento acustico.
Unità di misura	Numero
Andamento atteso	Si può sottolineare che il progetto di by-pass della SS 12 rispetto agli abitati che essa attualmente attraversa, sarà certamente di giovamento al clima acustico delle aree insediate, in particolare per gli abitati di Pavullo e Sant'Antonio. In relazione a ciò, in riferimento a piano di risanamento acustico, dovrà essere verificata la percentuale di esposti a livelli di rumore superiori alla classe acustica. Nel caso risultassero ancora presenza di popolazione esposta a livelli sonori superiori alla norma, dovranno essere previste opere di mitigazione.

B6 – Qualità delle acque sotterranee	
Unità di misura	Numero (punteggio) da cui giudizio di qualità.
Andamento atteso	L'elevata estensione delle aree di alimentazione delle sorgenti e la conseguente diffusione delle acque sotterranee nel territorio pavullese, è oggetto di controllo e tutela, vista soprattutto la condizione di fragilità delle masse rocciose che contengono gli acquiferi sotterranei. Andranno certamente prese precauzioni in fase progettuale e costruttiva per quei nuovi insediamenti che insistono direttamente su aree di protezione delle risorse idriche.

B7 – Qualità delle acque sotterranee	
Unità di misura	Numero (punteggio) da cui giudizio di qualità.
Andamento atteso	<p>Progressivo miglioramento in relazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle attività di controllo e tutela, vista soprattutto la condizione di fragilità delle masse rocciose che contengono gli acquiferi sotterranei. - precauzioni previste in fase progettuale e costruttiva per quei nuovi insediamenti che insistono direttamente su aree di protezione delle risorse idriche.

B8 – Portate delle sorgenti e qualità di quelle non utilizzate per fini idropotabili	
Unità di misura	Dati di portata delle sorgenti rilevate e giudizio di qualità sintetico espresso
Andamento atteso	<p>Progressivo miglioramento in relazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle attività di controllo e tutela, vista soprattutto la condizione di fragilità delle masse rocciose che contengono gli acquiferi sotterranei. - precauzioni previste in fase progettuale e costruttiva per quei nuovi insediamenti che insistono direttamente su aree di protezione delle risorse idriche.

ALLEGATO A



AMBITO ASP2_7

L'ambito di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni pre-vigenti, ASP2 n. 7, unitamente alle nuove porzioni denominate ASP3, ricade all'interno del polo produttivo sovracomunale identificato dal PTCP di Modena e pertanto la loro attuazione

dovrà essere preceduta della preventiva approvazione e stipula dell'Accordo Territoriale prescritto per l'attuazione dell'ambito sovracomunale del Frignano che ne specificherà condizioni e vincoli di sostenibilità.⁸

A seguito della stipula del predetto Accordo territoriale le diverse aree che compongono l'ambito ASP2 possono essere poste in attuazione con il POC rispettando le seguenti disposizioni specifiche.

A) Per la porzione che nel PRG previgente era denominata ex ZONA D.3 "Casa Zanaroli-Cà del Lupo" – (oggetto di Variante n. 27 Del. C.C. n. 67 del 29/6/2000), come individuata nello stralcio di planimetria sopra riportato, valgono anche le seguenti prescrizioni e indicazioni:

1. L'area è destinata all'insediamento di attività che non richiedano movimentazione continua di mezzi pesanti.

2. (omissis)

3. Le attività insediabili dovranno avere caratteristiche idonee in riferimento ai rischi di inquinamento dell'aria, acqua e suolo; eventuali rifiuti tossico-nocivi o speciali dovranno essere conferiti a ditte specializzate e autorizzate;

4. Nell'ambito del comparto la relazione geologica individua un'area di classe 3, che va considerata non direttamente edificabile; la stessa potrà essere destinata a verde pubblico o privato o a opere di urbanizzazione che non comportino particolari infrastrutture e/o movimenti di terra. L'eventuale diversa destinazione dell'area che comporta la sua edificabilità è subordinata, in sede di progettazione esecutiva, ad una dettagliata analisi delle condizioni di stabilità e stratigrafia, anche attraverso la messa in opera di inclinometri, e dell'eventuale realizzazione delle opere di consolidamento. Vanno rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni della Relazione geologica della Variante. Si prescrivono fondazioni profonde, che vadano a superare la zona soggetta a deformazioni e si incastrino nel substrato roccioso, evitando alle strutture sollecitazioni orizzontali e verticali differenziate;

⁸ Relativamente all'ambito denominato ASP2.7, in data 27/12/10 si è chiusa la Conferenza dei Servizi per la formazione e l'approvazione di un accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale urbanistica, in attuazione del PTCP 1999 e successiva modificazione 2009 avente valore ed effetti anche di Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000. Per tale ambito è stato sottoscritto in data 26.08.2002 un accordo ex art.18 della L.R. 20/2000 fra il comune di Pavullo e i privati i cui contenuti sono assunti dal PSC.

5. La risoluzione delle specifiche problematiche sulle infrastrutture tecnologiche (smaltimento e depurazione reflui, approvvigionamento idrico e gas), da attuarsi in accordo con gli Enti competenti, è condizione vincolante per l'avvio dell'attuazione del comparto.

6. Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo andranno adottate le soluzioni progettuali atte ad assicurare la necessaria accessibilità carrabile all'attiguo settore dell'ex-comparto D3-1, al quale, ai sensi delle seguenti disposizioni, è esclusa ogni possibilità di accesso diretto dalla strada Nuova Estense.

7. Alla luce della previsione del PTCP di realizzazione in tale contesto territoriale di un polo produttivo di rilevanza sovracomunale, nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo andranno adottate soluzioni progettuali che assicurino una possibilità di razionale estensione delle reti di urbanizzazione, della viabilità e degli standard urbanistici anche alle aree attigue (ambiti ASP3).

Fermo restando il reperimento del quantitativo minimo di dotazioni da destinare a verde pubblico, il restante quantitativo di aree da destinare a verde, indicate in colore verde nella cartografia sopra allegata, potrà essere definito in sede di Piano Particolareggiato come verde privato, con manutenzione a carico dei privati. Le aree a verde, sia pubblico che privato, dovranno essere opportunamente collocate all'interno del comparto con funzione di fasce di mitigazione degli insediamenti produttivi.

B) Per le porzioni dell'ambito ASP2.7 che nel PRG previgente erano contrassegnate con la sigla D3-1 come individuate nello stralcio di planimetria sopra riportato, l'attuazione è subordinata:

- alle medesime condizioni fissate ai punti 5 e 7 delle prescrizioni particolari di cui sopra inerenti alla ex-zona D3 "Casa Zanaroli – Cà del Lupo";
- alla cessione a prezzo concordato al Comune di quote delle aree edificabili, come da specifico atto d'obbligo sottoscritto dalla proprietà e da formalizzare nei modi di legge;
- alla creazione di macchie vegetazionali con funzione di mitigazione della compagine edificata, da dettagliare in sede di progettazione esecutiva e a carico dei privati attuatori, relativamente all'area destinata dallo strumento urbanistico a zona urbana di valorizzazione paesaggistica attigua al settore della ex-zona D3-1 ubicata a est della strada Nuova Estense e contrassegnata con il numero 1 nella planimetria sopra riportata;
- all'osservanza delle particolari prescrizioni esecutive fissate dalla Relazione geologica della Variante al PRG che ha previsto l'edificabilità di questa zona; in sede di progettazione esecutiva dovranno essere valutate in dettaglio le caratterizzazioni geotecniche dei terreni e, laddove si evidenziano coltri detritiche potenti e/o scarse caratteristiche meccaniche, si dovranno adottare fondazioni profonde, tali da trasferire i carichi all'interno del substrato; nella parte centrale del comparto, al fine di evitare l'approfondimento e l'estensione dei

fenomeni di soliflusso e creep presenti, l'acqua qui rilevata con presenza continua dovrà essere raccolta con opere di regimazione superficiali e sotterranee;

- all'effettuazione, in sede di pianificazione attuativa, di una specifica valutazione del clima acustico determinato dai nuovi insediamenti previsti al rispetto delle seguenti disposizioni inerenti alle modalità di accesso agli insediamenti: l'accesso stradale al settore del comparto ubicato a ovest della strada Nuova Estense è da prevedersi con innesto dalla medesima strada in soluzione coordinata con l'innesto della prospiciente ex-zona D3 "Casa Zanaroli-Cà del Lupo", atta a garantire le necessarie condizioni di sicurezza ed efficienza anche alle manovre di svolta, e debitamente definita d'intesa con l'ente di gestione della strada Nuova Estense;

- è esclusa la realizzazione di accessi diretti dalla strada Nuova Estense al settore del comparto ubicato a est della medesima strada ed attiguo al ex-comparto D3 "Casa Zanaroli-Cà del lupo", sia nella forma di innesti stradali pubblici che nella forma di accessi privati. L'accessibilità a tale settore è da assicurarsi tramite l'opportuna sistemazione della viabilità interna al richiamato ex-comparto D3 attiguo, come previsto dalle precedenti prescrizioni particolari inerenti a tale medesimo comparto.

Fermo restando il reperimento del quantitativo minimo di dotazioni da destinare a verde pubblico, il restante quantitativo di aree da destinare a verde, indicate in colore verde nella cartografia sopra riportata, potrà essere definito in sede di Piano Particolareggiato come verde privato, con manutenzione a carico dei privati. Le aree a verde, sia pubblico che privato, dovranno essere opportunamente collocate all'interno del comparto con funzione di fasce di mitigazione degli insediamenti produttivi.

C) Per le porzioni dell'ambito ASP2.7 che nel PRG previgente erano contrassegnate con la sigla D3-2 come individuate nello stralcio di planimetria sopra riportato, l'attuazione è subordinata:

- alle medesime condizioni sopra definite per l'attuazione della ex-zona D3 "Casa Zanaroli -- Cà del Lupo";

- alle medesime condizioni relative alla cessione di aree edificabili al Comune previste nel caso della ex-zona contrassegnata con la sigla D3-1;

- all'osservanza delle particolari prescrizioni esecutive fissate dalla Relazione geologica della Variante al PRG pre-vigente che ha previsto l'edificabilità di questa zona. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere valutate in dettaglio le caratterizzazioni geotecniche dei terreni e, laddove si evidenziano coltri detritiche potenti e/o scarse caratteristiche meccaniche, si dovranno adottare fondazioni profonde, tali da trasferire i carichi all'interno del substrato; nella parte centrale del comparto, al fine di evitare l'approfondimento e l'estensione dei fenomeni di soliflusso e creep presenti, l'acqua qui rilevata con presenza continua dovrà essere raccolta con opere di regimazione superficiali e sotterranee;

- all'effettuazione, in sede di pianificazione attuativa, di una specifica valutazione del clima acustico determinato dai nuovi insediamenti previsti;

- all'esclusione di qualsiasi accesso carrabile diretto all'area dalla strada Nuova Estense, sia nella forma di innesti stradali pubblici che nella forma di accessi privati. L'accessibilità all'area dovrà essere assicurata tramite la realizzazione di raccordo stradale alla viabilità di distribuzione interna alla ex- zona D3 "Casa Zanaroli – Cà del Lupo".

Fermo restando il reperimento del quantitativo minimo di dotazioni da destinare a verde pubblico , il restante quantitativo di aree da destinare a verde, indicate in colore verde nella cartografia riportata sopra , potrà essere definito in sede di Piano Particolareggiato come verde privato, con manutenzione a carico dei privati. Le aree a verde, sia pubblico che privato, dovranno essere opportunamente collocate all'interno del comparto con funzione di fasce di mitigazione degli insediamenti produttivi.

Nelle ex-zone D3, D3-1 e D3-2 gli attuatori dei comparti dovranno prevedere nell'attuazione del piano particolareggiato, la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche e l'innesto sulla SS.12 dimensionati in accordo con gli Enti competenti.