



# COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 57 del 19/10/2017

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 24/03/2000 N.20 - ARTT. 29 – 33: ESAME E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI PARMA CON DECRETO PRESIDENZIALE N.170/2016 E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) – VARIANTE GENERALE.  
APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE) AI SENSI DELLA D.G.R. N.922 DEL 28/06/2017.**

L'anno duemiladiciassette, il giorno diciannove del mese di ottobre alle ore 19:00, nella Sala Consiliare del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, vennero convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello iniziale risultano:

1	CONTINI GIANCARLO	Presente	8	MARCHESI MARZIA	Presente
2	GUARESCHI ELISA	Presente	9	DELENDATI LOREDANA	Presente
3	LEONI GIANARTURO	Presente	10	CONCARI LUCA	Assente
4	CAPELLI STEFANO	Presente	11	CAROSINO STEFANO	Assente
5	BRIGATI NICOLAS GIANNI	Assente	12	CONCARINI CLARISSA	Presente
6	PIZZELLI ANDREA	Assente	13	GAMBAZZA MARIA GIOVANNA	Presente
7	MEDIOLI GIACOMO	Assente			

Totale Presenti: n. 8

Totale Assenti: n. 5

Partecipa all'adunanza Il Segretario, Dott. De Feo Giovanni, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Giancarlo Contini assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

<b>OGGETTO:</b>	<b>LEGGE REGIONALE 24/03/2000 N.20 - ARTT. 29 – 33: ESAME E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI PARMA CON DECRETO PRESIDENZIALE N.170/2016 E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) – VARIANTE GENERALE. APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE) AI SENSI DELLA D.G.R. n.922 del 28/06/2017.</b>
-----------------	--

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Busseto è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30/09/2004, successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 37 del 22/07/2011 e n. 36 del 31/08/2012;
- Regolamento Urbanistico Comunale (RUE), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30/09/2004, successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 24 del 21/03/2006, n. 23 del 06/07/2009, n. 10 del 27/03/2012 e n.17 del 04/05/2012;
- II° Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 9/06/2015; Comunale;

RICHIAMATA integralmente la propria precedente deliberazione di cui al verbale in data odierna relativa all'approvazione del Piano Strutturale Comunale - Variante generale, nella quale vengono ampiamente motivate le scelte alla base della revisione generale degli strumenti urbanistici vigenti e che qui si intendono espressamente richiamate;

RICORDATO che con determinazione n. 532 del 29/10/2010 del Responsabile dell'Area 4, ed il successivo contratto Rep. n.160 del 17/12/2010 si è provveduto ad aggiudicare in via definitiva l'incarico per lo studio, l'elaborazione e la redazione della variante-revisione generale degli strumenti urbanistici al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (R.T.P.) costituito dall'arch. Luca Menci, dall'arch. Fabrizio Monza, dall'arch. Marco Banderali, dallo Studio TEAM S.r.l., dall'arch. Roberto Bertoli, dal dott. Gianluca Vicini, dal geol. dott. Giovanni Bassi, dall'ing. Linda Parati, dall'ing. Vincenzo Baccan e dall'arch. Helga Destro, con sede presso lo Studio Te.Am. S.r.l. in Via Libero Comune n. 12 (Crema);

RICHIATATA altresì la scrittura privata tra i suddetti professionisti in data 12/04/2016, acquisita al prot. 4592 del 28/04/2016, dalla quale emerge che il capogruppo, arch. Luca Menci per gravi motivi di salute non può proseguire l'attività all'interno del raggruppamento;

RILEVATO che sulla base dei confronti e degli approfondimenti scaturiti dai diversi processi partecipativi di Pianificazione, i tecnici incaricati hanno predisposto, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000, il Regolamento Urbanistico Edilizio – Variante Generale, che è stato costruito parallelamente ed in coerenza con gli obiettivi ed i contenuti del Piano Strutturale Comunale;

CONSIDERATO in particolare che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle disposizioni previste dalla L.R. n. 20/2000 per la redazione del RUE ha fissato le seguenti azioni strategiche:

- il recepimento degli Atti di Coordinamento Regionale;
- l'adeguamento del Regolamento per quanto coerente con le linee guida degli atti di pianificazione urbanistica, alle richieste e necessità formulate dalla cittadinanza;
- la ricerca di una semplificazione e la separazione delle competenze con il PSC;
- una nuova classificazione urbanistica del territorio consolidato;
- una regolamentazione più articolata delle destinazioni d'uso;

- la definizione di un impalcato normativo che consenta, laddove possibile, una maggiore flessibilità in fase attuativa;
- l'approfondimento sui tessuti storici e storico testimoniali con l'introduzione della disciplina di tutela per le Mura Castellane;

PREMESSO che con atto n. 27 del 19/04/2016, esecutivo ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha deliberato:

- 1- di adottare, ai sensi degli artt.29 e 33 della legge regionale n.20/2000 e s.m.i. la variante generale al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Busseto, redatto dal Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (R.T.P.), allo scopo incaricato, composto dall'arch. Luca Menci, dall'arch. Fabrizio Monza, dall'arch. Marco Banderali, dallo Studio TEAM S.r.l., dall'arch. Roberto Bertoli, dal dott. Gianluca Vicini, dal geol. dott. Giovanni Bassi, dall'ing. Linda Parati, dall'ing. Vincenzo Baccan e dall'arch. Helga Destro, con sede presso lo Studio Te.Am. S.r.l. in Via Libero Comune n. 12 (Crema), con la collaborazione della Società Ambiter di Parma, costituito dai seguenti elaborati:
  - RUE.R01 – Relazione illustrativa del RUE
  - RUE.R02 - Verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinta murate di Busseto (ex artt. 10/12 Dlgs. 42/2004)
  - RUE.R03 – Schede degli edifici ricadenti nei centri storici e nei complessi storico-testimoniali;
  - RUE.T01 – Classificazione del territorio
  - RUE.T01a – Classificazione del territorio – Busseto
  - RUE.T01b – Classificazione del territorio – Frazioni
  - RUE.T02a - Centro storico e complessi storico – testimoniali. Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Busseto
  - RUE.T02b - Centro storico e complessi storico – testimoniali. Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Frazioni
  - RUE.NTA – Norme tecniche di attuazione
  - RUE.VAL.R01 – Rapporto ambientale
  - RUE.VAL.R02 – Sintesi non tecnica
- 2- che il RUE, presentando la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato, segue il procedimento di approvazione del POC di cui all'art.34 della L.R. 20/2000, come espressamente indicato all'art. 33, comma 4bis della L.R. 20/2000 e al punto 3.5.1 della Circolare Regionale prot. 23900 del 01/02/2010 “Indicazioni illustrate delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009”;
- 3- di disporre il deposito degli elaborati, per la libera consultazione e per la formulazione delle osservazioni, per 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BUR e di dare avviso dell'avvenuto deposito con le modalità previste dall'art 32, comma 5 della L.R. 20/2000, modificate dall'art. 56 della L.R. 15/2013;
- 4- di trasmettere il piano adottato alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione del parere motivato in merito alla Valutazione di Sostenibilità (ValSAT) e monitoraggio dei Piani;

RILEVATO che nella stessa seduta, con atti n. 26 e n.28, esecutivi, il Consiglio Comunale ha deliberato di adottare la variante generale al Piano Strutturale Comunale (PSC) e la nuova Classificazione Acustica del territorio comunale, per i quali sono state attivate le procedure di deposito e invio agli enti preposti secondo le disposizioni vigenti;

DATO ATTO che:

- copia del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Variante Generale, comprensiva degli elaborati previsti in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), con nota del 25/05/2016 è stata trasmessa alla Provincia di Parma ai sensi degli art. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e dell'art.15 e seguenti del D.Lgs. n.152/2006;
- copia della medesima documentazione è stata trasmessa con nota prot. n. 5884 del 25/05/2016 all'ARPAE Emilia Romagna, Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Parma, all'Azienda USL di Parma - Distretto di Fidenza, al Consorzio della Bonifica Parmense e al Servizio Tecnico dei Bacini, per l'acquisizione delle proprie valutazioni in merito al Piano e alla ValSAT;
- Il Regolamento Urbanistico Edilizio – Variante generale – comprensivo degli elaborati previsti in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) - è stato depositato presso la sede comunale – ufficio urbanistica - a far data dal 1/06/2016 e l'avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n.138 del 1/06/2016 e all'Albo Pretorio online del Comune al n. 459 di registro dal 1/06/2016 al 1/08/2016;
- con i citati avvisi è stato dato atto che la valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) costituisce parte integrante del RUE adottato e che l'avviso di deposito ha validità anche ai fini della procedura di valutazione di sostenibilità del RUE e sostituisce gli analoghi adempimenti previsti dal D.Lgs 152/2006 in merito alla VAS del piano adottato;

VISTE le osservazioni pervenute in merito al RUE adottato, che vengono di seguito elencate in ordine di arrivo:

1. RUE – Osservazioni di Alberto Zani in rappresentanza della Domus Quattro S.a.s. prot. n.7109 del 24/06/2016, (entro i termini);
2. RUE – Osservazioni di Andrea e Mauro Negri, titolari della Carpenteria Negri s.n.c., prot.n.7668 del 06/07/2016 (entro i termini);
3. RUE – Osservazioni di Giuliana Carpenna, prot. n.8854 del 29/07/2016 (entro i termini);
4. RUE – Osservazioni di Renata Gnappi, prot.n.8886 del 29/07/2016 (entro i termini);
5. RUE – Osservazioni di Mario Barezzi, prot.n.8897 del 1/08/2016 (entro i termini);
6. RUE – Osservazioni di Josè Pelasgi in rappresentanza della ditta l'Autoassistenza S.n.c., di Pelasgi Giovanni & C e di Valeriano Pelasgi anche per conto di Marina Pezzani, prot.n.9253 del 10/08/2016 (fuori termine);
7. RUE – Osservazioni di Giorgio Andreatta in rappresentanza della ditta Zarpellon s.p.a, prot.n.11366 del 23/09/2016 (fuori termine);
8. RUE - Osservazioni di Dario Bellingeri, per conto dell'Associazione Testimoni di Geova, prot. n.11815 del 4/10/2016 (fuori termine);
9. RUE – Osservazioni di Fabrizio Scaramuzza, in rappresentanza della ditta Scaramuzza Fabrizio s.r.l., prot. n. 13430 del 9/11/2016 (fuori termine);
10. RUE – Osservazioni di Gabriella Gandolfi e Ghisoni Antonietta, prot. n.3183 del 14/03/2017 (fuori termine);
11. RUE – Osservazioni della Giunta Comunale, Delibera n.101 del 23/06/2017 (fuori termine);
12. RUE – Osservazioni di Roberta Minardi, responsabile servizio pianificazione urbanistica, prot. n.12620 del 09/10/2017 (fuori termine);

VISTA la Legge Regionale 23/06/2017 n.12 di riordino della disciplina edilizia, entrata in vigore lo scorso 1/07/2017;

PRECISATO, riguardo alle osservazioni quanto segue:

- solo le prime cinque delle n.12 osservazioni sono pervenute entro i termini ma tuttavia, in considerazione del numero esiguo, si è ritenuto di valutare anche le osservazioni pervenute fuori termine;
- le osservazioni del Giunta Comunale formalizzate con la deliberazione n.101 del 23/06/2017, comprendono anche le osservazioni sul PSC già analizzate e discusse nella precedente seduta del Consiglio comunale n.25 del 20/07/2017, e con riferimento al RUE riguardano n.2 modifiche cartografiche e n.23 distinti punti relativi alle NTA del RUE;
- le osservazioni del responsabile servizio di pianificazione urbanistica sono distinti in n.10 punti, di cui uno riguarda l'indicazione di un errore cartografico e le altre 9 vertono su varie tematiche delle NTA del RUE;
- riguardo alle osservazioni, la sintesi riportata nel documento “Controdeduzioni alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri” ha il solo scopo di favorire la lettura delle stesse ma non sostituisce in alcun modo i testi originali, le considerazioni e le richieste espresse nelle osservazioni agli atti del Comune;
- relativamente agli elaborati della ValSAT, non sono pervenute osservazioni;

RILEVATO che:

- la Provincia di Parma con Decreto Presidenziale n.170 del 19/09/2016 ha espresso le riserve ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. n.20/2000 e s.m.i. in merito alla Variante Generale al PSC adottata con delibera di C.C. n.26 del 19/04/2016 e, limitatamente alle norme di RUE, alla Variante Generale al RUE adottata con delibera di C.C. n.27 del 19/04/2016;
- in merito alle riserve provinciali, alle osservazioni presentate sul PSC e ai pareri formulati, è stata svolta l'istruttoria da parte dei tecnici incaricati, le cui determinazioni conclusive sono contenute nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri”. Adeguamento alla DGR 922/2017”, acquisito al prot. n.12697 del 11/10/2017, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- ARPAE non ha espresso pareri in merito al RUE;
- Azienda USL ha espresso perplessità in merito all'insediamento di attività di culto in ambiti produttivi;

DATO ATTO che, in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, con deliberazione della Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017 è stato approvato l'atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, che riunisce quattro allegati, tra i quali:

- lo schema tipo dei regolamenti edilizi, contenente l'indice in base al quale i Comuni devono organizzare le disposizioni del proprio regolamento edilizio;
- le definizioni tecniche uniformi, che sostituiscono quelle attualmente vigenti;

RILEVATO che il predetto atto di coordinamento, all'art. 2 comma 3, lettera c) prevede che, qualora sia in corso una procedura di variante al RUE, o di variante del Regolamento Edilizio di cui alla L.R. 47/1978, lo stesso dovrà essere

adeguato alle nuove disposizioni prima della sua approvazione, senza che ciò comporti la necessità di ripubblicazione; analoga disposizione è prevista al successivo art.3, comma 6 relativamente alle definizioni tecniche uniformi;

DATO ATTO che, allo scopo di provvedere all'adeguamento del RUE adottato alle nuove disposizioni emanate dalla Regione, entrate in vigore lo scorso 1/07/2017, al fine di procedere con l'approvazione dello stesso, è stato affidato incarico all'arch. Marco Banderali, del raggruppamento di professionisti incaricati, già incaricato della redazione del Piano del decoro, piano che si integra con l'apparato normativo del Regolamento Edilizio (RE);

RILEVATO che il documento “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”, raccoglie le osservazioni e le riserve presentati a seguito dell’adozione della variante generale al Regolamento Urbanistico Edilizio, le sintetizza, riporta la proposta di controdeduzioni e le relative motivazioni, specifica se le osservazioni, pareri e riserve sono accolte, parzialmente accolte o non accolte ed elenca gli elaborati modificati a seguito dell'accoglimento; riguardo alle osservazioni presentate, sono riportate le seguenti conclusioni:

Codice osservazione	Richiedente	Prot./data	Località	Decisione
RUE 1	Alberto Zani in rappresentanza della Domus Quattro S.a.s.	Prot. 7109 del 24/06/2016	Busseto, Confine est del comparto PIP loc. il Forno	Accolta
RUE 2	Andrea e Mauro Negri in rappresentanza della ditta Carpenteria Negri s.n.c.	Prot. 7668 del 07/06/2016	Via Semoriva 1/A (Semoriva)	Parzialmente accolta
RUE 3	Giuliana Carpena	Prot. 8854 del 29/07/2016		Non accolta
RUE 4	Renata Gnappi	Prot. 8886 del 29/07/2016	Roncole Verdi, Via Verdi 60B	Accolta
RUE5	Mario Barezzi	Prot. 8887 del 01/08/2016		Parzialmente accolta
RUE 6	Jose' Pelasgi in rappresentanza della ditta l'Autoassistenza S.n.c., di Pelasgi Giovanni & C e Valeriano Pelasgi anche per conto di Marina Pezzani	Prot. 9253 del 10/08/2016	Busseto, via Musini 10	Parzialmente accolta
RUE 7	Giorgio Andreatta in rappresentanza della ditta Zarpellon s.p.a,	Prot.11366 del 23/09/2016	Roncole Verdi	Accolta
RUE 8	Dario Bellingeri per conto dell'associazione Testimoni di Geova	Prot. 11815 del 04/10/2016	Busseto, Via Vivaldi 26	Non accolta
RUE 9	Fabrizio Scaramuzza, in rappresentanza della ditta Scaramuzza Fabrizio s.r.l.,	Prot.13430 del 9/11/2016	Comparto produttivo PIP loc. Il Forno	Accolta
RUE 10	Gabriella Gandolfi	Prot. 8883 del 29/07/2016	Semoriva, Strada dei Due Ponti	Accolta
RUE 11	Comune di Busseto - Giunta	Delibera G.C. 101 - 23/04/2017		Accolte
RUE 12	Comune di Busseto - Responsabile servizio urbanistica Comune di Busseto	Proto.12620 del 09/10/2017		Accolte

RILEVATO altresì che per quanto concerne la DGR 922/2017, il suddetto documento illustra le modifiche introdotte nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni regionali e le tematiche che sono state inserite nel nuovo strumento denominato “Regolamento Edilizio (RE)”; in particolare si evidenzia:

- lo spostamento dal RUE al RE dell'intera disciplina regolamentare in materia di procedure edilizie e urbanistiche;
- lo spostamento dal RUE al RE della disciplina connessa con i requisiti tecnici e qualitativi degli edifici e con la qualità delle costruzioni e dell'ambiente;
- l'adeguamento nominalistico connesso con l'applicazione delle nuove Definizioni Tecniche Uniformi, che non ha comunque inciso sull'applicazione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi;
- l'inserimento di norme sull'esecuzione dei lavori;
- la definizione dei requisiti di sostenibilità ambientale degli edifici;
- l'introduzione delle disposizioni per il decoro urbano, inizialmente previste in un apposito regolamento, ma che si è ritenuto di far confluire in questo nuovo strumento;

DATO ATTO che nell'allegato "Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017" sono inserite anche le proposte di controdeduzioni alle riserve della Provincia relative alle NTA del RUE che sono tutte adeguatamente argomentate e accolte;

RILEVATO pertanto che, conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento delle riserve, nonché all'adeguamento alla DGR 922/2017, sono stati modificati i seguenti elaborati adottati con deliberazione del C.C. n. 27/2017:

- RUE.R01 Relazione illustrativa del RUE - Settembre 2017
- RUE.T01 Classificazione del territorio del RUE- Settembre 2017
- RUE.T01a Classificazione del territorio del RUE – Busseto - Settembre 2017
- RUE.T01b Classificazione del territorio del RUE – Frazioni - Settembre 2017
- RUE.T02a Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Busseto - Settembre 2017
- RUE.T02b Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Frazioni - Settembre 2017
- RUE.NTA Norme Tecniche di Attuazione del RUE - Ottobre 2017  
ed è stato redatto il documento RE - Regolamento edilizio – Ottobre 2017;

VISTI gli elaborati comparativi allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che evidenziano le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e delle riserve, nonché di adeguamento alle recenti disposizioni regionali:

- RUE.R01. Relazione illustrativa del RUE – Testo comparativo – settembre 2017;
- RUE.NTA. Norme Tecniche di Attuazione del RUE – Testo comparativo –ottobre 2017;
- RE Regolamento edilizio - Testo comparativo – ottobre 2017;

CONSIDERATO che la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ha espresso parere favorevole in merito al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e al Regolamento Edilizio (RE) come risulta dal verbale in data 13/10/2017;

VISTA la relazione di sintesi della VAS, prot. n.12867 del 16/10/2017, predisposta dal responsabile del settore servizi tecnici relativi al territorio e sviluppo economico, nella quale si dà atto, in esito alla Valsat, di aver recepito i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, espressi in ordine ai piani (PSC e RUE), ai Rapporti Ambientali e alle Sintesi non Tecniche, che sono stati conseguentemente aggiornati;

VISTA la Legge Regionale 24/03/2000 n.20, e successive modifiche e integrazioni, in particolare la Legge Regionale 6/07/2009 n.6;

VISTA la deliberazione del Consiglio Regionale 04/04/2001 n. 173 "Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione;

VISTA la circolare illustrativa della legge regionale n.6 del 2009 "Riqualificazione e governo solidale del territorio" prot. n. 23900 del 01/02/2010;

VISTA la Legge Regionale 19/12/2002 n.37, e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 30/07/2013 n.15, e successive modifiche e integrazioni, in particolare la Legge Regionale 23/06/2017 n.12;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale 28/06/2017 n.922;

VISTO il D.Lgs n. 152 del 3/04/2006, e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 30/10/2008 n.19 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 05/07/1999 n.14;

VISTO il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni;

DATO ATTO che lo schema di provvedimento di adozione e gli allegati tecnici sono stati preventivamente pubblicati nell'apposita sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio" della sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale di questo Comune, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013;

RILEVATO che sulla proposta della presente deliberazione è stato espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49.1 del D.Lgs.vo n. 267/00 e s.m., parere di regolarità tecnica favorevole da parte del Responsabile dell'Area 4 (Territorio e Sviluppo Produttivo), arch. Roberta Minardi;

RILEVATO che non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile, non comportando il presente atto impegno di spesa o diminuzione di entrata, ai sensi del menzionato art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

SENTITO l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica, Sig. Gianarturo Leoni, il quale illustra brevemente il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto;

**CON VOTAZIONI SINGOLE PER OGNI OSSERVAZIONE, COME DI SEGUITO DESCRITTE, PER UN TOTALE DI N. 45 VOTAZIONI, TUTTE ALL'UNANIMITÀ DEI VOTI ESPRESI IN FORMA PALESE AI SENSI DI LEGGE, DA PARTE DEGLI OTTO CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI,**

## **DELIBERA**

- A) DI ACCOGLIERE l'osservazione codificata con il codice **RUE 1**, presentata da Alberto Zani, in rappresentanza della ditta Domus Quattro S.a.s., relativa al cambio della classificazione urbanistica di un'area posta a Busseto, al confine est del comparto PIP loc. "il Forno" da Ambito di Espansione per nuovi insediamenti Produttivi (ESP.PRO) ad Ambito Urbano Consolidato per Attività Economiche (AUC.ATE) con contestuale adeguamento della classificazione del RUE in Ambito Produttivo P1 (AUC.ATE.P1) con le modalità espressamente indicate nell'allegato "Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017";
- B) DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione codificata con il codice **RUE 2**, presentata dai sigg.r. Andrea e Mauro Negri, in rappresentanza della ditta Carpenteria Negri S.n.c. Suddivisa nei seguenti punti: a) individuazione dell'area di proprietà, ubicata in via Semoriva 1/A come soggetta alle disposizioni di cui al comma 5 dell'Articolo 80 del RUE (ora art.55) apponendo la specifica AG-2; b) possibilità di introdurre ampliamenti ai fabbricati esistenti fino al 100% della superficie esistente, in ragione del 50% previsto dal comma 5 dell'Articolo 80 del RUE (RUE.NTA); c) inserimento del parametro della Superficie coperta all'interno delle disposizioni contenute nel comma 5 dell'Articolo 80 del RUE (RUE.NTA), specificando che, mentre sono accolte le osservazioni relative ai punti a) e b) non è accolta l'osservazione di cui al punto c) per le ragioni e modalità espressamente indicate nell'allegato "Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017";
- C) DI NON ACCOGLIERE l'osservazione presentata da Giuliana Carpina, codificata con il codice **RUE 3**, inerente all'inserimento di specifica norma riguardante la costruzione di tunnel e hangar, in quanto non trovano riferimento nella D.A.L. 279/2010 e s.m. e inoltre per le ragioni espresse nell'allegato "Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017";
- D) DI ACCOGLIERE l'osservazione codificata con il codice **RUE 4**, presentata dalla sig.ra Renata Gnappi relativa alla rettifica cartografica comportante la classificazione del lotto di proprietà in frazione Roncole Verdi,

interamente in ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale (AUC.RES), con contestuale aggiornamento della classificazione del RUE in Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1) con le modalità indicate nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;

- E) DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE le osservazioni codificate con il codice **RUE 5** presentate da Mario Barezzi, riguardanti alcune modifiche da introdurre nella normativa agricola, con le modalità indicate nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;
- F) DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione codificata con il codice **RUE 6** presentata da Josè Pelasgi in rappresentanza della ditta l'Autoassistenza S.n.c., di Pelasgi Giovanni & C e di Valeriano Pelasgi anche per conto di Marina Pezzani, relativa al cambio della classificazione urbanistica di aree in proprietà ubicate a Busseto in via Musini, da ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale (AUC.RES) ad Ambito Urbano Consolidato per attività economiche (AUC.PRO) nel PSC con contestuale cambio di classificazione da Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1) ad Ambito Produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2) nel RUE con le modalità indicate nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;
- G) DI ACCOGLIERE l'osservazione codificata con il codice **RUE 7** presentata da Giorgio Andreatta, in rappresentanza della ditta Zarpellon S.p.a. finalizzata alla possibilità di espandere l'insediamento produttivo esistente lungo la provinciale SP 11 nei pressi della frazione Roncole Verdi, fino ad un ulteriore aumento di Superficie per attività di trasformazione dei prodotti zootecnici mediante l'inserimento di un nuovo comma 8 all'art. 80 delle NTA (ora art.55 delle NTA) e l'individuazione di un ambito AG-5, con le modalità indicate nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;
- H) DI NON ACCOGLIERE l'osservazione codificata con il codice **RUE 8**, presentata da Dario Bellingeri, per conto dell'associazione Testimoni di Geova Busseto, tendente ad ottenere il cambio della classificazione urbanistica della sede in via Vivaldi 26, da ambito residenziale (AUC.RES nel PSC e AUC.RES.R1 nel RUE) ad attrezzatura religiosa (DOT.B – REL nel PSC e Dotazione Territoriale nel RUE) dell'immobile di proprietà dell'Associazione dei Testimoni di Geova di Busseto al fine di renderlo riconoscibile come luogo di culto per le motivazioni espresse nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;
- I) DI ACCOGLIERE l'osservazione codificata con il codice **RUE 9**, presentata da Fabrizio Scaramuzza in rappresentanza della ditta Scaramuzza Fabrizio s.r.l. per una modifica normativa dell'art. 70 relativo all'ambito produttivo P1 per consentire la possibilità di edificazione sull'area di proprietà ubicata all'interno dell'area produttiva “il Forno”, con le modalità indicate nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;
- J) DI ACCOGLIERE l'osservazione codificata con il codice **RUE 10**, presentata da Gabriella Gandolfi, riguardante la modifica di categoria d'intervento di un fabbricato in proprietà ricadente all'interno dei complessi storico – testimoniali per consentire l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia con le modalità indicate nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;
- K) DI ACCOGLIERE le osservazioni codificate con il codice **RUE 11**, presentate dalla Giunta Comunale con deliberazione n.101 del 23/06/2017, che si compongono dei seguenti punti:

In relazione agli elaborati cartografici:

- 1) la modifica dell'ambito residenziale di impianto unitario Balsemano 2, procedendo alla correzione della Tav. T01 e T01a;
- 2) la modifica della classificazione dell'ambito produttivo posto in via Consolatico superiore, individuato nella versione adottata del RUE come ambito P2 ma senza specifica disciplina, procedendo alla correzione e classificando l'area all'interno dell'ambito produttivo P1;

In relazione alle Norme di RUE:

- 1) la modifica all'articolo 24 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.4 del RE, al fine di introdurre una distanza minima da rispettare per i manufatti e arredi da giardino in continuità con il vigente regolamento e per modificare la parola “pannelli” con la parola “tende”;
- 2) la modifica all'articolo 27 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.33 del RE, al fine di ammettere il recupero dei locali sottotetto per gli edifici sottoposti a Restauro ricadenti in centro storico e in quelli classificati come Beni culturali;
- 3) la modifica all'articolo 29 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.34 del RE, al fine di stralciare i commi 2, 3 e 4 che disciplinano la previsione di attività di culto all'interno delle aree produttive;
- 4) la modifica all'articolo 31 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art. 16 delle norme del RUE, al fine di specificare la dotazione di parcheggi privati per gli esercizi di vicinato e di introdurre un richiamo alle disposizioni di deroga contenute negli articoli 48 e 49 delle norme adottate del RUE, corrispondenti rispettivamente agli artt.23 e 24 del RUE;
- 5) la modifica all'articolo 32 delle norme adottate del RUE, corrispondenti all'art.8 del RE, per l'introduzione di una nuova destinazione riferita ai “complessi commerciali di vicinato”.
- 6) la modifica all'articolo 34 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.19 delle norme del RUE, per eliminare il riferimento al consiglio comunale per l'approvazione del progetto planovolumetrico, in coerenza con la L.106/2011.
- 7) la modifica all'articolo 35 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.20 delle norme del RUE, al fine di incentivare la realizzazione di piste ciclabili
- 8) la modifica all'articolo 40 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.40 del RE, stralciando il comma 1, in quanto è una ripetizione del comma 2;
- 9) la modifica all'articolo 51.1 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.26.1 delle norme del RUE, in coerenza con l'inserimento all'art.32 (ora 8 nel RE) dei centri commerciali di vicinato affinché per tale dotazione vengano garantiti collegamenti funzionali e servizi comuni.
- 10) la modifica all'articolo 51.2 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.26.2 delle norme del RUE, inserendo tra gli interventi che possono utilizzare aree scoperte in centro storico anche gli immobili di carattere pubblico, previo il riconoscimento dell'interesse pubblico.
- 11) il ripristino all'interno del nuovo Regolamento Edilizio i contenuti della disciplina di decoro prevista dell'art. 98 delle norme di RUE vigente.
- 12) il ripristino delle disposizioni di tutela per l'Ambito R3 secondo quanto indicato nell'Art. 42 del RUE vigente, con le modalità indicate nell'allegato “Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017”;
- 13) l'eliminazione del comma 9 dell'art.68 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.43 delle norme del RUE, per ripetizioni e/o contrasti con altre disposizioni in materia paesaggistica e di decoro delle costruzioni;
- 14) la modifica all'articolo 79 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.54 delle norme del RUE, al fine di inserire, tra le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti in zona agricola, le strutture ricettive nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta”.

- 15) la modifica all'articolo 80 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.55 delle norme del RUE, in analogia con le modifiche apportate all'art.79 (ora 54 del RUE) riguardo alle strutture ricettive extra alberghiere in zona agricola ed inoltre al fine di garantire una puntuale disciplina delle modalità di recupero degli edifici in zona agricola.
- 16) la modifica all'articolo 82 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art. 57 delle norme del RUE, al fine di tutelare gli elementi caratteristici del paesaggio rurale, consentendo il recupero abitativo nei soli edifici di tipologia tradizionale.
- 17) la modifica all'articolo 83 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art. 58 delle norme del RUE, per le medesime ragioni già espresse riguardo all'articolo 82 (ora art.57 del RUE) e di introdurre la possibilità di ricostruire gli edifici qualora non sia rispettata la distanza tra fabbricati.
- 18) la modifica all'articolo 86 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.61 delle norme del RUE, al fine di inserire un'adeguata normativa riferita ai Programmi di Riconversione Aziendale.
- 19) la reintroduzione delle disposizioni dell'art. 53 del RUE vigente in materia di requisiti soggettivi per la realizzazione di edifici destinati a residenza agricola, procedendo ad integrare l'art.86 delle norme adottate del RUE corrispondenti all'art.60 delle norme del RUE;
- 20) la modifica all'articolo 87 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art. 62 delle norme del RUE finalizzata ad incrementare fino a 200 mq per ettaro la soglia massima ammissibile indicata al comma 8 lettera a) per allevamenti Bovini-Bufali-Equini-Ovini.
- 21) il ripristino dei contenuti dell'art. 99 del RUE vigente per le medesime motivazioni di cui al precedente punto 11;
- 22) il rimando al titolo IV del RUE vigente, dando atto che la stessa è assolta attraverso l'adeguamento del RUE e la predisposizione del nuovo Regolamento Edilizio in ossequio alle disposizioni regionali intervenute;
- 23) il ripristino dei contenuti degli articoli dal 71 al 101 del RUE vigente con l'inserimento degli stessi nel Regolamento Edilizio.

L) di accogliere le osservazioni codificate con il codice **RUE 12**, presentate dal responsabile servizio urbanistica del Comune, che si compongono dei seguenti punti:

- 1) la rettifica cartografica mediante l'inserimento, nell'elaborato RUE.T02a delle mura intermedie poste tra Via Pettorelli e Via Scarlatti e tra Via Seletti e Via della Biblioteca;
- 2) la modifica dell'art. 73 delle norme adottate del RUE, ora corrispondente all'art.48 del RUE, al fine di modificare gli indici relativi all'ambito commerciale esistente;
- 3) la modifica dell'art.24 delle norme adottate del RUE ora corrispondenti all'art. 4 del RE, per adeguamento a disposizioni intervenute e per la modifica del riferimento dal piano stradale al piano campagna per gli scavi e i reinterri;
- 4) la modifica dell'art. 25 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.5 del RE per adeguamento a disposizioni intervenute;
- 5) la modifica del comma 3 dell'art.106 delle norme adottate del RUE, corrispondenti all'art.116 del RE in merito all'impossibilità di messa a dimora di alberature abbattute;
- 6) la modifica dell'intero art. 112 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.99 del RE per definire in modo più articolato la tematica dei dehors;

- 7) la modifica dell'art. 124 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.111 del RE, per renderlo maggiormente coerente con le disposizioni del RUE vigente in materia di recinzioni;
- 8) la modifica del comma 2 dell'art.134 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.145 del RE, al fine di una valutazione puntuale di tende e insegne aggettanti;
- 9) la modifica dell'art. 135 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.136 del RE e inserimento di due nuovi articoli 137 e 138 del RE al fine di una trattazione completa sull'intero territorio della disciplina del colore e dei materiali di finitura.
- 10) la modifica dell'art. 139 delle norme adottate del RUE, ora corrispondenti all'art.15 del RE, per adeguare la competenza della Commissione per la qualità ed il paesaggio alle modifiche introdotte dalla L.R. 15/2013.

**SUCCESSIVAMENTE,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CON UN'ULTERIORE VOTAZIONE, ALL'UNANIMITÀ DEI VOTI, ESPRESSI IN FORMA PALESE AI SENSI DI LEGGE, DA N. 8 CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI,**

## **DELIBERA**

- M) DI ACCOGLIERE E RECEPIRE totalmente le riserve formulate dalla Provincia di Parma con decreto presidenziale n.170/2016 del 19/09/2016, codificate con il codice RUE 13, con le modalità indicate nell'allegato "Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017";

**SUCCESSIVAMENTE,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CON UN'ULTERIORE VOTAZIONE, ALL'UNANIMITÀ DEI VOTI, ESPRESSI IN FORMA PALESE AI SENSI DI LEGGE, DA N. 8 CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI,**

## **DELIBERA**

- N) DI APPROVARE le modifiche, gli adeguamenti e le integrazioni introdotti per effetto dell'entrata in vigore della normativa di riordino della disciplina edilizia (L.R. 12/2017 e D.G.R. 922/2017) come espressamente specificato nel documento "Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017", dando atto che, poiché era in corso una procedura di variante al RUE, si è dovuto procedere ad adeguare l'apparato normativo prima dell'approvazione definitiva, come disposto dalla Regione Emilia Romagna; tali modifiche non hanno comportato la necessità di ripubblicazione del Piano;
- O) DI APPROVARE gli elaborati comparativi allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che evidenziano le modifiche introdotte nei documenti del RUE adottati con deliberazione n.27 del 19/04/2016:
- RUE.R01. Relazione illustrativa del RUE – Testo comparativo – settembre 2017;
  - RUE.NTA. Norme Tecniche di Attuazione del RUE – Testo comparativo – settembre 2017;
  - RE Regolamento edilizio - Testo comparativo – settembre 2017;
- P) DI APPROVARE l'allegato denominato "Relazione generale di controdeduzione alle osservazioni del RUE e recepimento dei pareri. Adeguamento alla DGR 922/2017";

Q) DI APPROVARE in via definitiva, ai sensi degli artt.29 e 33 della L.R. n.20/2000 il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) – Variante generale – adottato con deliberazione del C.C. n. 27 del 19/04/2017, redatto dal Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (R.T.P.) composto dall'arch. Luca Menci, dall'arch. Fabrizio Monza, dall'arch. Marco Banderali, dallo Studio TEAM S.r.l., dall'arch. Roberto Bertoli, dal dott. Gianluca Vicini, dal geol. dott. Giovanni Bassi, dall'ing. Linda Parati, dall'ing. Vincenzo Baccan e dall'arch. Helga Destro, con sede presso lo Studio Te.Am. S.r.l. in Via Libero Comune n. 12 (Crema), con la collaborazione della Società Ambiter s.r.l. di Parma, costituito dai seguenti elaborati elencati che, seppure non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

	<b>Regolamento Urbanistico Edilizio</b>	Data elaborato
RUE	Relazione di approvazione del RUE	Settembre 2017
RUE.R01	Relazione illustrativa del RUE - Testo comparativo	Settembre 2017
RUE.R01	Relazione illustrativa del RUE	Settembre 2017
RUE.R02	Verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinta murate di Busseto (ex artt. 10/12 Dlgs. 42/2004)	Marzo 2016
RUE.R03	Schede degli edifici ricadenti nei centri storici e nei complessi storico – testimoniali	Marzo 2016
RUE.T01	Classificazione del territorio del RUE	Settembre 2017
RUE.T01a	Classificazione del territorio del RUE – Busseto	Settembre 2017
RUE.T01b	Classificazione del territorio del RUE – Frazioni	Settembre 2017
RUE.T02a	Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Busseto	Settembre 2017
RUE.T02b	Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Frazioni	Settembre 2017
RUE.NTA	Norme Tecniche di Attuazione del RUE - Testo comparativo	Settembre 2017
RUE.NTA	Norme Tecniche di Attuazione del RUE	Settembre 2017
VAL.R01	Rapporto Ambientale del RUE	Marzo 2016
VAL.R02	Sintesi non Tecnica del RUE	Marzo 2016

**SUCCESSIVAMENTE,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CON UN' ULTERIORE VOTAZIONE, ALL'UNANIMITÀ DEI VOTI, ESPRESSI IN FORMA PALESE AI SENSI DI LEGGE, DA N. 8 CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI,**

## **DELIBERA**

R) DI APPROVARE in via definitiva, ai sensi della D.G.R. 922 del 28/06/2017 e in conformità all'art. 2Bis della L.R. 15/2013 e s.m.) il Regolamento Edilizio (RE) redatto dall'arch. Marco Banderali, i cui contenuti normativi sono coerenti con le indicazioni di cui alla D.G.R. n.922 del 28/06/2017 e che si compone di un unico elaborato denominato:

**- RE.NTA – Regolamento Edilizio – Settembre 2017 –**

che, seppure non materialmente allegato, forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

S) DI INFORMARE che i titoli edilizi divenuti efficaci anteriormente alla data di esecutività della presente deliberazione e i Piani urbanistici attuativi ancora vigenti alla data di esecutività della presente deliberazione, mantengono efficacia per la durata di validità del titolo o delle disposizioni normative vigenti, anche se in contrasto con il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Regolamento Edilizio (RE) approvati;

T) DI DARE ATTO che:

- la proposta della presente deliberazione, insieme ai relativi allegati, è stata pubblicata preventivamente sul sito del Comune di Busseto, nella sezione “Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio” come espressamente previsto dall’art. 39 del D.Lgs 14/03/2013 n.33;
- copia integrale digitale del RUE e del RE approvati sarà trasmessa alla Provincia e alla Regione e sarà depositata presso il Comune per la libera consultazione; l’avviso dell’avvenuta approvazione sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, nonché sul sito Internet del Comune di Busseto;
- ai sensi dell’art.34, 8° comma, della L.R. n.20/2000, il RUE e il RE entrano in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell’avviso dell’approvazione di cui al precedente punto;
- ai sensi dell’art. 5 della Legge 241/90, il responsabile del procedimento in oggetto risulta essere l’arch. Roberta Minardi;

U) DI DEMANDARE alla Giunta Comunale, con riferimento ai rimandi contenuti nelle NTA del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Regolamento Edilizio (RE) approvati con il presente atto:

- l’approvazione, in accordo con la Soprintendenza, di uno specifico protocollo operativo da attuarsi sugli interventi edilizi riguardanti le Mura Castellane, secondo quanto indicato all’art. 37 delle NTA del RUE;
- l’individuazione dei luoghi sensibili sul territorio comunale in conformità alle indicazioni della DGR 12/06/2017, n. 831, relativamente alla tematica delle sale da gioco lecite e sale scommesse, come previsto dall’art. 89, comma 11 del RE;
- l’approvazione della tabella colori da utilizzare nel centro storico, come indicato all’art. 137 comma 11 del RE;
- l’approvazione delle norme procedurali per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per insegne, targhe, striscioni e mezzi pubblicitari, come previsto all’art. 149 comma 3 e 150 comma 7 del RE;
- ogni ulteriore atto di carattere prettamente operativo inerente alla definizione di protocolli operativi, procedurali, ecc. riguardanti le tematiche del RUE e del RE qualora non già definiti dagli stessi.

Successivamente,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ravvisata la necessità di rendere il presente atto immediatamente eseguibile;

Visto l’art. 134, comm a4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m. ;

Con voti favorevoli, unanimi, espressi in forma palese ai sensi di legge da n. 8 Consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Giancarlo Contini

Il Segretario  
Dott. De Feo Giovanni



# COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

Proposta di delibera di Consiglio avente per oggetto:

**LEGGE REGIONALE 24/03/2000 N.20 - ARTT. 29 – 33: ESAME E CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI E ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI  
PARMA CON DECRETO PRESIDENZIALE N.170/2016 E APPROVAZIONE DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) – VARIANTE GENERALE.  
APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE) AI SENSI DELLA D.G.R. n.922  
del 28/06/2017.**

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Busseto, lì 16/10/2017

**Roberta Minardi / INFOCERT SPA**



# COMUNE DI BUSSETO

*Provincia di Parma*

## Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 57

DEL 19/10/2017

**Oggetto: LEGGE REGIONALE 24/03/2000 N.20 - ARTT. 29 - 33: ESAME E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI PARMA CON DECRETO PRESIDENZIALE N.170/2016 E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) - VARIANTE GENERALE.**

**APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE) AI SENSI DELLA D.G.R. n.922 del 28/06/2017.**

## RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

## ATTESTA

Che la presente deliberazione:

viene pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 24/10/2017 al 08/11/2017

Busseto, lì 24/10/2017

L' addetto  
Stefania Macchidani / INFOCERT SPA



**Comune di Busseto**

Provincia di Parma



**R.U.E.**

## Regolamento Urbanistico ed Edilizio

ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.

**Elaborato adeguato alle disposizioni della DGR 922/2017**

**Settembre 2017**

**RUE  
01**

### **Relazione illustrativa del RUE Testo comparativo con evidenziazione delle modifiche**

#### **Gruppo di lavoro**

*Francesca Menci  
Francesco Banderali  
Alberto Bertoli  
Francesco Antonelli  
Francesca Grandini  
Francesca Gè  
Francesca Greppi*

#### **Il Sindaco**

*Giancarlo Contini*

#### **Assessore all'Urbanistica**

*Gianarturo Leoni*

#### **Il Segretario**

*Giovanni De Feo*

#### **Consiglio Sociale**

*Francesca Ceci  
Francesca Aicardi  
Francesca Panzavolta*

#### **Il Responsabile del Procedimento**

*Roberta Minardi*

**azione**

Delibera C.C. n°

27

del

19/04/2016

**provazione**

Delibera C.C. n°

del





## INDICE

<b>1. IMPOSTAZIONE METODOLOGICA .....</b>	<b>2</b>
PREMESSA.....	2
COSTRUZIONE DEL RUE .....	2
<b>2. CONTENUTI DISPOSITIVI DEL RUE .....</b>	<b>4</b>
RECEPIMENTO DEGLI ATTI DI COORDINAMENTO REGIONALE .....	4
INDICI, PARAMETRI E DISTANZE .....	5
SPECIFICI PROCEDIMENTI EDILIZI .....	5
ONERI DI URBANIZZAZIONE E DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	7
<b>3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI.....</b>	<b>8</b>
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	8
CENTRI STORICI (STO.NAF), E I COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI (STO.CST) .....	8
LE MURA CASTELLANE .....	9
GLI AMBITI RESIDENZIALI (AUC.RES) .....	10
GLI AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AUC.ATE) .....	11
GLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE (RIQ).....	12
LE DOTAZIONI TERRITORIALI (DOT) .....	12
GLI AMBITI URBANIZZABILI (ESP) .....	12
GLI AMBITI AGRICOLI (AGR) .....	13
AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI.....	13
<b>4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE SALVAGUARDIE.....</b>	<b>15</b>
<b>5. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE.....</b>	<b>16</b>
<b>6. REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL'AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>17</b>



## 1. IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

### PREMESSA

Con l'entrata in vigore del riordino della disciplina edilizia (L.R. 12/2017 e DGR. 922/2017), coerentemente con l'innovazione delle normativa anche a livello nazionale, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) perde la sua connotazione regolamentare, caratterizzandosi prioritariamente come strumento urbanistico comunale. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) costituisce uno degli atti della pianificazione urbanistica comunale a cui compete la disciplina urbanistica del territorio comunale consolidato ed agricolo secondo l'individuazione operata dal Piano Strutture Comunale (PSC).

Sarà infatti il Regolamento Edilizio, reintrodotto a seguito dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, a disciplinare le procedure urbanistiche ed edilizie e a regolamentare gli aspetti di decoro e qualità del territorio.

Le disposizioni di riordino stabiliscono inoltre che, in sede di approvazione di RUE o di approvazione di variante al RUE, i comuni procedono all'adeguamento del RUE stesso e alla predisposizione del nuovo Regolamento Edilizio senza che ciò comporti la necessità di ripubblicazione. Il presente RUE pertanto è accompagnato dal Regolamento Edilizio, redatto secondo lo schema generale indicato nella DGR. 922/2017, che si configura come strumento complementare ed integrativo di tutti gli atti di pianificazione urbanistica comunale. Il riordino della disciplina ha inoltre comportato l'adozione delle nuove Definizioni Tecniche Uniformi, che sono state recepite nei nuovi testi, ma che non implicano modifiche di carattere sostanziale (qualitative e quantitative) nell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

La disciplina urbanistica è accompagnata:

- dall'insieme delle disposizioni relative alle attività di costruzione, riqualificazione e trasformazione degli edifici, del sistema delle dotazioni territoriali, delle aree inedificate;
- dalle disposizioni regolamentari e procedurali di carattere urbanistico ed edilizio attinenti l'attuazione delle previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale.

Per quanto attiene agli aspetti espressamente urbanistici, il fondamento analitico alla base dei contenuti del RUE è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro Conoscitivo e nel Rapporto Ambientale VALSAT.

### COSTRUZIONE DEL RUE

Come richiesto dai criteri regionali la costruzione del RUE è implementata a stretto contatto con quanto previsto per il PSC. Mentre il Piano Strutture si concentra prevalentemente sugli obiettivi di governo del



territorio e su un set di azioni volte a renderli attuabili, il RUE convoglia la sua attenzione al costruito, alla città esistente. In più, mentre il PSC tratta degli ambiti di espansione, delle dotazioni territoriali e del contesto rurale, il RUE va a dettare le disposizioni per il tessuto consolidato e per quello oggetto di riqualificazione e recupero del patrimonio esistente.

Già alla luce di questa sommaria diversificazione si può ben intravedere la stretta correlazione tra i due strumenti. Tale legame è ancora più visibile scorrendo i due corpi normativi dove ci si è adoperati al fine di dare completezza a tutte le sfaccettature urbanistiche ed edilizie integrando gli strumenti con le disposizioni prevalenti, mantenendo al contempo una netta separazione sulle responsabilità di ognuno ed evitando, dove possibile ogni forma di sovrapposizione.

Ancora in tema di interazione con il PSC si deve valutare l'impostazione metodologica della ValSAT: partendo dalla premessa che anche il RUE, per la parte di competenza, debba valutare i possibili impatti generati dalle proprie scelte pianificatorie si è provveduto ad elaborare una valutazione complementare a quella del PSC evitando la duplicazione delle valutazioni e concentrandosi sul rapporto tra obiettivi del PSC e azioni del RUE volte a consentirne l'attuazione.

Oltre alla ricerca dell'integrazione dei due strumenti si è puntato, nel RUE, a raggiungere migliori risultati in tema di semplificazione e flessibilità dello strumento. Questa ricerca da leggersi soprattutto nelle disposizioni del Regolamento è dettata da plurime necessità quali:

- la necessità di uniformarsi alle recenti disposizioni sovraordinate in materia di parametri urbanistici ed edilizi;
- la volontà di rendere di più facile comprensione la classificazione urbanistica alla luce dell'attuazione delle previsioni del vigente strumento in aggiunta ad una più flessibile gestione delle possibilità d'uso del territorio;
- l'esigenza di evitare sovrapposizioni nella gestione del territorio tra PSC, RUE e POC riconoscendone ad ognuno la parte di specifica competenza

Un ultimo tema che vale la pena di essere messo in evidenza nella costruzione del RUE è quello finalizzato alla riqualificazione del territorio, delle frange urbane, del recupero dei volumi edilizi in ambito rurale. Il RUE persegue la strada tracciata dal PSC di minimizzare gli impatti legati alle nuove previsioni di Piano, favorendo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione dell'esistente minimizzando il consumo di nuovo suolo.



## 2. CONTENUTI DISPOSITIVI DEL RUE

Gli elaborati del RUE contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche.

Il RUE costituisce inoltre uno strumento complementare al PSC, in quanto entrambi gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

Il RUE si compone dei seguenti elaborati:

- a) RUE.R01 – Relazione illustrativa del RUE;
- b) RUE.R02 – Verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinta murate di Busseto (ex artt. 10/12 Dlgs. 42/2004)
- c) RUE.R03 – Schede degli edifici ricadenti nei centri storici e nei complessi storico – testimoniali;
- d) RUE.T01 – Classificazione del territorio del RUE (1:12.500);
- e) RUE.T01a – Classificazione del territorio del RUE – Busseto (1:5.000);
- f) RUE.T01b – Classificazione del territorio del RUE – Frazioni (1:5.000);
- g) RUE.T02a – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Busseto (1:2.000);
- h) RUE.T02b – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Frazioni (1:2.000);
- i) NTA – Norme Tecniche di Attuazione del RUE.

## RECEPIMENTO DEGLI ATTI DI COORDINAMENTO REGIONALE

La Regione Emilia Romagna ha avviato, già a partire dagli inizi degli anni 2000, una vera rivoluzione finalizzata alla progressiva introduzione degli atti di indirizzo e di coordinamento, ovvero di una serie di provvedimenti che hanno il mirabile scopo di unificare ed uniformare i principi e gli strumenti di riferimento in materia urbanistica ed edilizia lasciando inalterata l'autonomia nella scelta di pianificazione.

~~Citando ad esempio le "definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi",~~ Le conseguenze sul RUE ~~degli atti di coordinamento~~ sono ben evidenti: il documento si alleggerisce di molte parti procedurali che trovano riscontro direttamente all'interno delle normative regionali e può meglio articolare quanto la stessa Regione chiede esplicitamente di approfondire a livello comunale.



Gli ultimi atti assunti hanno ulteriormente modificato (e in maniera sostanziale) la struttura normativa contenuta nel RUE, stralciando interamente gli aspetti connessi con le procedure edilizie (in senso lato) e le disposizioni per la qualità degli spazi e delle costruzioni.

Il principio della semplificazione degli strumenti di pianificazione, sancito finalmente dall'art. 18 bis della L.R. 20/2000, vieta la riproduzione totale e parziale delle normative vigenti semplificando ulteriormente l'impalcato dispositivo del RUE.

Di seguito vengono descritti alcuni argomenti che, seppur discendenti da provvedimenti sovralocali, in ossequio ai dettami di legge, il RUE di Busseto articola e declina specificamente per la propria realtà locale.

### INDICI, PARAMETRI E DISTANZE

La scelta operata è stata quella di uniformare gli indici edificatori esprimendo la capacità edificatoria attraverso gli indici di **fabbricabilità** **edificabilità** (territoriale e fondiaria) espresso in mq/mq indipendentemente dalla tipologia edilizia (residenziale o non residenziale).

Casi particolari sono rappresentati dagli ambiti dei centri storici e dei complessi storico – testimoniali, dove la capacità edificatoria è riferita al Volume **totale** **Lordo**, e in caso di capacità edificatoria assegnata (ambiti sottoposti a pianificazione esecutiva nelle diverse forme), dove viene espresso la massima edificazione in termini di Superficie utile.

Fatte salve le definizioni in materia di distanza (tematica che spesso origina casi e sottocasi particolari), il RUE, coerentemente con quanto contenuto negli atti vigenti, tenta di definire il corretto campo di applicazione anche in relazione all'applicazione delle precedenti normative comunali a partire dal 2004.

La disciplina sulle distanze, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate ha infatti tentato di tener conto delle criticità riscontrate negli ultimi 10 anni e, laddove possibile, ha introdotto alcune semplificazioni e flessibilità al fine di ottimizzare l'utilizzo del tessuto consolidato e rendere possibili l'utilizzo delle capacità edificatorie residue.

### SPECIFICI PROCEDIMENTI EDILIZI

Coerentemente con i disposti dei recenti atti di coordinamento regionale, il Regolamento Edilizio ha specificamente normato alcuni procedimenti attuativi precedentemente disciplinati dalle norme di RUE adottate.

~~Nella sezione procedurale, il RUE ha affrontato tematiche specifiche al fine di regolamentare in maniera chiara ed articolata alcune interventi ai cui è affidato il raggiungimento degli obiettivi della pianificazione urbanistica.~~

Si citano tra gli altri:

- il Permesso di costruire convenzionato;



- gli interventi relativi alle aree scoperte e alle recinzioni;
- il recupero abitativo dei sottotetti;
- la disciplina delle destinazioni d'uso.

Le modalità con cui il Regolamento Edilizio tratta tali argomenti risulta evidentemente coerente con gli obiettivi assunti dal RUE e con la struttura delle previsioni urbanistiche. Di seguito si indicano gli elementi posti alla base della regolamentazione.

Relativamente al Permesso di costruire convenzionato, è apparso necessario formalizzare la natura, i contenuti e la procedura di uno strumento che, soprattutto all'interno degli ambiti edificati, può consentire e semplificare l'attuazione di alcuni interventi di riqualificazione e trasformazione. È infatti un procedimento riconducibile alla pianificazione esecutiva che, pur trovando il suo fondamento nella convenzione urbanistica, risulta abbastanza agevole e snello per garantire tempi certi e più ristretti a favore dei soggetti proponenti.

Relativamente agli interventi relativi ad aree scoperte e recinzioni, il RUE ha voluto risulta necessario dedicare particolare attenzione ad alcuni interventi di carattere diffuso che però incidono fortemente sulla qualità urbana e sulla percezione del paesaggio urbano e periurbano. Appare infatti importante che questo tipo di attività di trasformazioni siano ben regolamentate, progettate ed eseguite in modo tale da attribuire valore agli spazi urbani privati all'interno di un insieme di elementi relazioni fisici (i luoghi pubblici) da cui si percepiscono nel loro insieme: una strada, un quartiere, un margine urbano.

Una valutazione analoga può essere espressa per gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti: sono interventi significativi e che il RUE sostiene quali misure per contribuire alla riduzione della nuova edificazione e, in ultima analisi, alla riduzione del consumo di suolo libero.

Contemporaneamente però, visto il loro effetto sullo spazio edificato, è necessario governare le trasformazioni a beneficio della conservazione degli elementi architettonici di qualità e del loro migliore inserimento paesaggistico/ambientale rispetto al contesto urbano.

Relativamente alla disciplina delle destinazioni d'uso, l'apparato normativo ha costruito un sistema più definito e strutturato. La precedente normativa era più labile e indicava le destinazioni secondo macro gruppi funzionali: l'esperienza (non solo del Comune di Busseto) ha dimostrato che alcune attività (di tipo non residenziale) risultava di difficile classificazione con conseguenze anche relativamente al rispetto dell'equilibrio con il sistema delle dotazioni territoriali e la disciplina degli oneri di urbanizzazione.

Il RUE ha Si è pertanto declinato una articolata classificazione degli usi e delle attività antropiche definendo anche i requisiti con cui ciò è stato fatto, in modo da poter trattare in maniera analoga anche quei casi e quegli esempi non direttamente contenuti nelle definizioni.

Inoltre, la disciplina articola, nei diversi ambiti territoriali:



- le destinazioni principale, ovvero quella prioritariamente da insediare;
- le destinazione integrative, ovvero le funzioni ammesse in quanto compatibili, coerenti e complementari con la precedente;
- le destinazioni vietate, ovvero quelle che si reputano contrastanti ed in conflitto con le precedenti.

### ONERI DI URBANIZZAZIONE E DISCIPLINA DELLE DOTATOZIONI TERRITORIALI

Se la materia degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è ampiamente regolamentata dalle disposizioni di legge e dagli atti assunti in via separata dalle Amministrazioni Comunali, la disciplina delle dotazioni territoriali è fortemente interconnessa con le scelte di gestione del territorio che ogni comune definisce nei propri PSC.

Operando con una certa continuità rispetto alle disposizioni comunali vigenti, il RUE ha di fatto confermato l'attuale impianto disciplinando meglio e, laddove possibile, introducendo ulteriori misure di semplificazione in ordine alle modalità di cessione e di monetizzazione.

L'idea alla base, di fatto espressa nelle analisi e nelle scelte del PSC, è che il territorio di Busseto non richiede uno sforzo in termini quantitativi (acquisizione di aree) ma sicuramente in termini qualitativi per innalzare ulteriormente il suo ruolo polarizzatore e di riferimento a scala sovralocale.



### 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI

Il RUE suddivide il territorio secondo la seguente classificazione:

<b>Centri storici e complessi storico testimoniali</b>	Centro storico (STO.NAF) Complesso storico – testimoniale (STO.CST)
<b>Tessuto consolidato</b>	Ambito urbano prevalentemente residenziale (AUC.RES): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1);</li><li>• Ambito Residenziale ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2);</li><li>• Ambito Residenziale di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3);</li><li>• Ambito Residenziale di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4);</li><li>• Ambito Residenziale di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5)</li></ul> Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito Produttivo P1 (AUC.ATE.P1);</li><li>• Ambito Produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2);</li><li>• Ambito Produttivo di impianto unitario P3 (AUC.ATE.P3);</li><li>• Ambito Commerciale esistente (AUC.ATE.COM)</li></ul> Dotazioni territoriali (DOT) Ambiti consolidati da riqualificare: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES);</li><li>• Ambito da riqualificare prevalentemente produttivo (RIQ.PRO)</li></ul>
<b>Arearie urbanizzabili</b>	Ambiti per nuovi insediamenti (ESP): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito di espansione per nuovi insediamenti residenziali (ESP.RES);</li><li>• Ambito di espansione per nuovi insediamenti produttivi (ESP.PRO)</li></ul>
<b>Arearie rurali</b>	Ambito rurale (AGR): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambito rurale di valore naturale ed ambientale (AGR.AMB);</li><li>• Ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO);</li><li>• Ambito agricolo periurbano (AGR.PER)</li></ul>
<b>Ambiti soggetti a specifiche disposizioni</b>	Ambito soggetto alle disposizioni del POC (POC) Ambito soggetto a pianificazione attuativa vigente (PUA)

### AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### CENTRI STORICI (STO.NAF), E I COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI (STO.CST)

Il RUE identifica coerentemente con le indicazioni regionali e provinciali, i nuclei di più antica formazione che insistono sul territorio di Busseto. Queste parti del territorio caratterizzano, seppur modificate e inglobate



nell'attuale conformazione dei tessuto consolidati, l'identità storica del territorio delle quali sono la testimonianza storica del paesaggio locale.

I centri storici, individuati mediante le cartografie rese disponibili dall'IGM e da un'attenta verifica catastale vengono affiancati, nel RUE, dai Complessi storico – testimoniali. Questi identificano quelle parti di territorio che, seppur esterne ai centri storici, ne rappresentano un'importante estensione, un completamento avvenuto già nei primi anni del novecento. La loro importanza nella comprensione del paesaggio e delle sue trasformazioni storiche è tale da meritare una forma di tutela paragonabile a quella dei centri storici.

Per le parti di tessuto ricadenti all'interno di questa classificazione il RUE si prefigge l'obiettivo primario della valorizzazione dei caratteri tipologici e morfologici esistenti, della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, della tutela dei caratteri del paesaggio urbano e della conservazione delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali.

Dal punto di vista operativo è esplicita la volontà di favorire, dove permesso, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio al fine di migliorare l'appetibilità dei centri e garantirne, di conseguenza una migliore fruizione sia pubblica che privata. Non va infatti dimenticata l'importanza che detengono i centri storici nel mantenimento del tessuto sociale ed economico e alle attività commerciali presenti.

Per i tessuti storici e storico – testimoniali il RUE prevede una classificazione d'uso specifica che individua, ad una adeguata scala di dettaglio, sia gli spazi costruiti e quelli scoperti dandone apposite disposizioni normative.

#### **LE MURA CASTELLANE**

Il RUE integra e completa un'attività avviata dal Comune, di intesa con la Soprintendenza dei Beni Artistici ed Architettonici, finalizzata alla verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinte murate

Contiene infatti la sistematizzazione dei rilievi, delle indagini e delle ricerche effettuate sugli elementi architettonici e introduce una prima disciplina di tutela che ha lo scopo di produrre una organica ed omogenea attività di conservazione e valorizzazione.

Coerentemente con i valori storici e testimoniali diffusi all'interno del Centro Storico di Busseto, il RUE, coerentemente con il PSC, declina:

- gli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione
- la tipologia di intervento da eseguire;
- i requisiti prestazionali;
- le modalità realizzative degli interventi.



È evidente fin da ora che tale contenuto potrà essere oggetto di specifici aggiornamenti, integrazioni e approfondimenti anche in relazione ad uno specifico accordo che il Comune e la Soprintendenza dovranno sottoscrivere per definire le modalità operative da applicare.

Pur in una fase ancora iniziale e sperimentale, la trattazione delle Mura Castellane risulta un importante valore aggiunto per il RUE a dimostrazione dell'elevata attenzione che gli atti di pianificazione comunale sono chiamati a porre nei confronti delle emergenze e delle risorse locali.

### **GLI AMBITI RESIDENZIALI (AUC.RES)**

Gli ambiti classificati come residenziali concorrono a definire la fetta più consistente del tessuto consolidato di Busseto.

Il RUE, ereditando la classificazione del vigente PSC, ha prodotto una ottimizzazione nelle sub categorie, proponendosi di rendersi maggiormente chiaro nell'individuazione e nei contenuti. Ne consegue che siano stati individuati 5 sub categorie:

#### **Ambiti residenziali diffusi R1 (AUC.RES.R1)**

Rappresentano quelle parti di territorio che sono state edificate in anni recenti con tipologie edilizie a bassa densità, spesso composte da case singole.

#### **Ambiti residenziali ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2)**

Gli ambiti di tipo R2 sono numericamente meno numerosi dei precedenti dai quali si differenziano per la necessità di ricevere interventi funzionali e morfologici volti a salvaguardare la qualità del vivere. In questi ambiti, infatti, vi sono anche alcuni casi di incompatibilità di funzioni che vanno sicuramente risolte.

Considerando la loro localizzazione nelle immediate vicinanze del centro (ci si riferisce al capoluogo) il RUE si adopera per favorire interventi di riqualificazione anche paesaggistica oltre che di rivitalizzazione degli spazi.

#### **Ambiti residenziali di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3)**

Convergono in questa sub classificazione le aree poste a sud est del centro storico di Busseto. La morfologia urbana dei tessuti che le contengono si differenziano dai contesti limitrofi per un migliore livello qualitativo derivante da un corretto equilibrio tra aree edificate ed aree pertinenziali scoperte.

Per questi tessuti il RUE prevede forme volte al mantenimento dell'esiste e laddove possibile una ulteriore valorizzazione.

#### **Ambiti residenziali di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4)**

Ricadono in questa specifica le aree urbane che si sono sviluppate a seguito di interventi di tipo unitario legati per lo più a piani attuativi. Se da un lato questi tessuti appaiono organicamente strutturati al loto interno,



non sempre si può asserire che il loro rapporto con le parti esterne sia della stessa fattura: si nota infatti come alcuni di questi non siano particolarmente integrati con il contesto circostante.

Il RUE, ereditando da atti di pianificazione attuativa prevalente si propone, laddove possibile, di favorire interventi di completamento e di coerenziazione con i contesti limitrofi.

#### Ambiti residenziali di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5)

Nominati per ultimi ma sicuramente non meno importanti sia per numero che per significato sono gli ambiti assimilabili alla residenza in contesti prettamente agricoli. Rappresentano la tipologia principale del tessuto costruito nelle frazioni e sono caratterizzati da una stratificazione storica spesso per successive aggregazioni, senza un'organica visione urbanistica.

Il RUE si prefigge il mantenimento di questo tessuto come prioritario per il sostentamento intrinseco delle frazioni soprattutto di piccolissime dimensioni demografiche e, al contempo, ricerca un miglioramento diffuso della qualità edilizia e del rapporto tra il costruito e gli spazi pubblici su cui si affacciano.

#### **GLI AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AUC.ATE)**

Gli ambiti per le attività economiche rappresentano una importante componente del tessuto consolidato di Busseto. Localizzati quasi interamente nel capoluogo e nella frazione di Roncole Verdi hanno contribuito a scrivere anche la storia del tessuto sociale locale vista la loro posizione spesso integrata al costruito residenziale.

Dal punto di vista urbanistico la loro localizzazione è valutata come potenziale criticità in quanto la commistione di funzioni non sempre compatibili è fonte di problemi tutt'ora non del tutto risolti.

Nel RUE si è assimilato sotto la definizione di "ambiti per attività economiche" sia le attività di stampo prettamente produttivo sia quelle di natura prevalentemente commerciale.

Come per gli ambiti residenziali anche quelli per le attività economiche sono stati diversificati al fine di evidenziarne le peculiarità e suggerirne modalità d'uso più consone; nello specifico si possono richiamare:

#### Ambiti produttivi P1 (AUC.ATE.P1)

Vengono inseriti in questa sub categoria quelle parti di tessuto produttivo destinate alla attività industriali ed artigianali localizzate in ambiti urbani, spesso interni e frapposti ad altre funzioni di cui sono fonte di contrasto.

Il RUE prevede per questi ambiti il mantenimento e il potenziamento delle funzioni che non siano definite come impattanti sui contesti limitrofi.

#### Ambiti produttivi per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2)



Fanno parte di questa sub categoria quelle attività di tipo produttivo che hanno peculiarità tali da diversificarsi rispetto al contesto e ai valori locali.

Per questi ambiti il RUE prevede il mantenimento delle funzioni e ne favorisce il potenziamento per mezzo di una disciplina organica e sposata su queste realtà.

#### Ambiti produttivi di impianto unitario P3 (AUC.ATE.P3)

Le aree produttive di tipo P3 derivano da atti di pianificazione attuativa. Per queste il RUE si prefigge l'obiettivo di favorirne il completamento e, successivamente, la coerenziazione con i contesti limitrofi.

#### Ambiti commerciali esistenti (AUC.ATE.COM)

Per ultimo, compongono il gruppo della classificazione delle attività produttive quelle legate agli esercizi commerciali che non siano assimilabili a quelli di vicinato.

### **GLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE (RIQ)**

Il RUE ha previsto il ricorso all'individuazione di ambiti di riqualificazione strategici con il duplice obiettivo di favorire interventi che riqualifichino quelle parti di territorio per cui le funzioni insediate non soddisfino più le aspettative del mercato e, dall'altro, l'evitare di ricorrere al consumo di ulteriore suolo agricolo. Nello specifico vengono individuate le seguenti due sub classificazioni:

#### Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES)

Rientrano in tale gruppo le aree, spesso a ridosso del centro storico del capoluogo, che necessitano di attenzioni specifiche al fine di favorirne una trasformazione o un miglioramento funzionale tale da armonizzarle con i contesti limitrofi.

#### Ambito da riqualificare prevalentemente produttivo (RIQ.PRO)

Fanno parte di questa sub classificazione quelle parti di territorio a destinazione produttiva in cui il RUE ne prevede la valorizzazione prevalentemente di tipo terziario.

### **LE DOTAZIONI TERRITORIALI (DOT)**

Il RUE riporta l'individuazione delle dotazioni territoriali al fine di valutarne i rapporti spaziali e di funzioni con la città consolidata. Il tema è di competenza del PSC a cui il RUE rimanda interamente.

### **GLI AMBITI URBANIZZABILI (ESP)**

Pur se di competenza del PSC il RUE riporta, per completezza, l'individuazione degli ambiti urbanizzabili. Al fine di meglio esplicitare le previste destinazioni insediabili in sede di strumento attuativo il RUE riporta la seguente sub classificazione:



#### Ambiti di espansione per nuovi insediamenti residenziali (ESP.RES)

Gli ambiti in questione sono destinati prevalentemente alla residenza.

#### Ambiti di espansione per nuovi insediamenti produttivi (ESP.PRO)

Gli ambiti in questione sono destinati prevalentemente alle attività produttive.

### **GLI AMBITI AGRICOLI (AGR)**

Gli ambiti per le attività agricole sono di pertinenza del PSC: il RUE li inserisce nella propria classificazione del territorio per completezza di informazione. A tal proposito ripresenta la classificazione del PSC così strutturata:

#### Ambiti rurali di valore naturale ed ambientale (AGR.AMB)

Rappresentano quelle parti di territorio agricolo che presentano caratteri ed elementi di interesse paesistico, ambientale e testimoniale.

#### Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO)

Le aree agricole ad alta vocazione produttiva identificano quegli spazi in cui l'attività agricola anche intensiva è storicamente presente e ne ha delineato il profilo paesaggistico.

#### Ambiti agricoli periurbani (AGR.PER)

Rappresentano quelle parti di territorio agricolo che si spingono fino al limite del tessuto consolidato determinandone il margine.

### **AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI**

Ricadono in questa classificazione tutte quelle aree che sono soggette a disposizioni legate ad atti di pianificazione attuativa specifici che il RUE inserisce per completezza e ne definisce una disciplina transitoria in attesa che le previsioni contenute in questi appositi ambiti conseguano l'attuazione.

Nello specifico si possono identificare due tipologie di ambiti soggetti a specifiche disposizioni:

#### Ambiti soggetti alle disposizioni del POC (POC)

Come è facilmente intuibile concorrono a popolare questa sub classificazione tutte quelle parti di tessuto soggetto alle previsioni del Piano Operativo Comunale. In questi ambiti trovano collocazione sia le previsioni di espansione sia di riqualificazione, per interventi privati o per dotazioni territoriali.



#### Ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente (PUA)

Rientrano in questo gruppo gli ambiti che sono ad oggi soggetti agli effetti di atti di pianificazione attuativa. In attesa che tali atti cessino la loro efficacia e che, di conseguenza, questi ambiti vengano assimilati al tessuto consolidato, il RUE ne prevede una normativa transitoria.



#### 4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE SALVAGUARDIE

Gli atti di pianificazione urbanistica di Busseto hanno applicato il principio contenuto nell'art. 19 della L.R. 20/2000, che obbliga ogni strumento a dotarsi di Tavola e scheda dei vincoli, documenti conoscitivi nel quale sono riportati i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi ordine che precludono limitano o condizionano l'uso e la trasformazione del territorio.

In considerazione della contestuale adozione dei nuovi PSC e RUE e dell'esistenza di un Quadro Conoscitivo (QC) comune e condiviso tra i due strumenti (del quale tavola e scheda dei vincoli sono parte integrante), la scelta operata è stata quella di:

- dotare il RUE di quanto contenuto nel QC e quindi di assolvere in tal modo le disposizioni di legge;
- rimandare interamente al PSC la disciplina cogente derivante dalla presenza dei vincoli riconosciuti anche in ragione del principio di semplificazione (e non duplicazione) degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Per completezza di informazione appare doveroso ricordare che la ricognizione delle tutele, delle salvaguardie e delle fasce di rispetto è supportata da fonti di natura differente e, in alcuni casi, sovrapposte tra loro:

- normativa di settore, di carattere nazionale o regionale;
- pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale;
- piani o strumenti di settore;
- atti o provvedimenti specifici (Decreti di vincolo, Delibere di Giunta Regionale, ecc.).



## 5. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Gli ambiti di riqualificazione del tessuto consolidato rappresentano una delle principali tematiche demandate esplicitamente dal PSC al RUE: ciò è stato fatto, in ossequio al comma 2 bis della L.R. 20/2000 al fine di individuare gli strumenti più adatti e coerenti per sostenere le azioni di trasformazione che incidono maggiormente all'interno del tessuto edificato.

La riqualificazione urbana, ogni denominata anche di rigenerazione, è un tema particolarmente complesso in tutte le realtà locali che presentano porzioni di città "escluse" dai costanti e diffusi interventi di rinnovamento e adeguamento.

Spesso sono rappresentati da aree produttive dismesse, largamente inutilizzate o trascurate. A Busseto questi ambiti sono particolarmente significativi perché posti a ridosso del tessuto più prezioso, quello storico.

La criticità connessa con queste aree era già stata affrontata nel PSC del 2004, il quale ricorreva ad interventi di recupero sulla base di una individuazione per ciascun ambito ritenuto omogeneo.

Le difficoltà attuative sono molte e lo erano già alla nascita del precedente strumento urbanistico e derivano per lo più dalla parcellizzazione della proprietà ricadente in quegli ambiti così precisamente individuati.

Anche grazie alle modifiche intervenute nella Legge 20/2000, i nuovi strumenti hanno a disposizioni maggiori spazi di flessibilità, che sono stati opportunamente messi in campo.

L'attuazione degli interventi di riqualificazione avviene infatti attraverso il Permesso di costruire convenzionato il cui perimetro è formulato all'Amministrazione Comunale, nella maggior parte dei casi, dal soggetto proponente, sulla scorta delle indicazioni, degli obiettivi e delle modalità operative definite dal PSC e dal RUE.

Tale soluzione offre la più ampia libertà possibile senza pregiudicare gli obiettivi strategici di riqualificazione che si intendono perseguire attraverso le attuazioni e nello stesso tempo, consente all'Amministrazione Comunale di governare ed orientare le singole trasformazioni secondo uno schema urbano complessivo e generale.

Sono infatti stati ridotti a pochissimi i casi in cui il perimetro della trasformazione è definito a priori dal RUE: ciò è avvenuto solo in quei casi in cui l'ambito deve necessariamente trattato contestualmente e in maniera unitaria in ragione della sua collocazione, del suo assetto morfologico e delle condizioni di accessibilità esistenti.

Per completezza, appare doveroso ricordare che ricadono negli ambiti da riqualificare anche alcune delle previsioni contenute nel POC 2013, qualora le stesse non trovassero attuazione nei termini dello stesso POC.



## 6. REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL'AMBIENTE URBANO

La parte più prettamente connessa con i requisiti tecnici ed edilizi, nonché il regolamento del verde, in  
ossequio alle recenti disposizioni (cfr. DGR922/2017) sono state stralciate dal RUE e riorganizzate  
puntualmente e approfonditamente nel nuovo Regolamento Edilizio ~~completano il RUE con i contenuti che  
tradizionalmente appartenevano ai Regolamenti Edili per come si erano costruiti prima della riforma  
urbanistica regionale.~~

Anche in questo caso è significativa la sintesi che è stata operata per rendere il documento più snello e  
maggiormente concentrato alle tematiche fondamentali e significative per conferire l'adeguato livello  
qualitativo ai manufatti edilizi e, più in generale, a tutti gli spazi dove si svolgono le maggiori attività  
antropiche.



# Comune di Busseto

Provincia di Parma



## R.U.E.

### Regolamento Urbanistico ed Edilizio

ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.

**Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni e alle Intese e  
adeguato alle disposizioni della DGR 922/2017**

Ottobre 2017

**UE  
TA**

### Norme Tecniche di Attuazione del RUE

*Testo comparativo con evidenziazione delle modifiche*

#### Gruppo di lavoro

Francesca Menci  
Giovanni Banderali  
Alberto Bertoli  
Giovanni Antonelli  
Giulia Grandini  
Erica Gè  
Francesca Greppi

#### Il Sindaco

Giancarlo Contini

#### Assessore all'Urbanistica

Gianarturo Leoni

#### Il Segretario

Giovanni De Feo

#### Consiglio Sociale

Giulio Ceci  
Giovanni Aicardi  
Giulia Panzavolta

#### Il Responsabile del Procedimento

Roberta Minardi

Approvazione

Delibera C.C. n°

27

del

19/04/2016

del

Approvazione

Delibera C.C. n°

Approvazione

Approvazione





## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Articolo 1 – Rimando alle disposizioni comuni agli atti di pianificazione urbanistica comunale .....	5
Articolo 2 – Tavola e scheda dei vincoli.....	5
Articolo 3 – Contenuti specifici del RUE .....	6
Articolo 4 – Elaborati costitutivi del RUE.....	6
Articolo 5 – La valutazione degli effetti delle previsioni di RUE, indicatori di valutazione e monitoraggio .....	7
Articolo 6 – Ammissibilità delle trasformazioni edilizie .....	7
Articolo 7 – Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC .....	8
Articolo 8 – Norme d’ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme d’ambito .....	8
<b>TITOLO II – PROCEDIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI .....</b>	<b>9</b>
Articolo 9 – Disciplina edilizia ed urbanistica dei titoli abilitativi .....	9
Ex Articolo 10 – Elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi .....	9
<b>CAPO II – PROCEDIMENTI URBANISTICI .....</b>	<b>9</b>
Ex Articolo 11 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa privata .....	9
Ex Articolo 12 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa pubblica .....	11
Ex Articolo 13 – Validità dei PUA .....	11
Ex Articolo 14 – Elaborati tecnici e documentali a corredo dei PUA .....	12
<b>CAPO III – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....</b>	<b>15</b>
Ex Articolo 15 – Disciplina del Permesso di costruire convenzionato .....	15
Ex Articolo 16 – Elaborati tecnici e documentali per il Permesso di costruire convenzionato .....	15
<b>CAPO IV – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE .....</b>	<b>16</b>
Articolo 10 – Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni applicazione negli strumenti urbanistici .....	16
Articolo 11 – Distanze .....	16
Articolo 12 – Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico Dz .....	17
Articolo 13 – Distanza dai confini di proprietà Dc .....	17
Articolo 14 – Distanza dal confine stradale Ds .....	18
Articolo 15 – Distanza tra edifici / distacco De .....	19
<b>CAPO V – INTERVENTI EDILIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....</b>	<b>20</b>
Ex Articolo 23 – Definizione degli interventi edilizi .....	20
Ex Articolo 24 – Aree scoperte e arredi da giardino .....	20
Ex Articolo 25 – Recinzioni e cancelli .....	22
Ex Articolo 26 – Interventi di Ristrutturazione edilizia .....	22
Ex Articolo 27 – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti .....	22
Ex Articolo 28 – Significativi movimenti di terra .....	24
Ex Articolo 29 – Utilizzo degli edifici per attività di culto .....	25
Ex Articolo 30 – Utilizzo di locali interrati e seminterrati .....	25
<b>CAPO VI – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI – DESTINAZIONI D’USO .....</b>	<b>25</b>
Articolo 16 – Dotazione di parcheggi privati .....	25
Articolo 17 – Destinazioni d’uso .....	27
<b>CAPO VII – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>30</b>
Articolo 18 – Quantificazione delle dotazioni territoriali .....	30
Articolo 19 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti .....	30
Articolo 20 – Modalità di cessione delle dotazioni territoriali – Casi di monetizzazione .....	31
<b>CAPO VIII – DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>33</b>
Ex Articolo 36 – Norme di riferimento .....	33



Ex Articolo 37 – Determinazione del costo di costruzione .....	33
Ex Articolo 38 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza .....	33
<b>CAPO IX – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI – INAGIBILITÀ</b> .....	<b>34</b>
Ex Articolo 39 – Adempimenti per l'esecuzione dei lavori .....	34
Ex Articolo 40 – Comunicazione di inizio lavori .....	34
Ex Articolo 41 – Condizione del cantiere .....	34
Ex Articolo 42 – Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici .....	35
Ex Articolo 43 – Vigilanza sull'esecuzione dei lavori .....	35
Ex Articolo 44 – Comunicazione di fine lavori .....	36
Ex Articolo 45 – Dichiarazione di inagibilità .....	36
<b>CAPO IX V – OPERE, PROGETTI E PROGRAMMI DI COMPETENZA COMUNALE</b> .....	<b>36</b>
Articolo 21 – Opere pubbliche di competenza comunale .....	36
Articolo 22 – Opere pubbliche di competenza comunale Progetti e programmi per settori specifici .....	37
<b>CAPO X VI – DISCIPLINA DEL COMMERCIALE E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONI DI ALIMENTI E BEVANDE</b> .....	<b>37</b>
Articolo 23 – Disciplina del commercio .....	37
Articolo 24 – Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande .....	38
<b>TITOLO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL TERRITORIO</b> .....	<b>38</b>
<b>CAPO I – AREE URBANIZZATE</b> .....	<b>38</b>
SEZIONE I – CENTRI STORICI E COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI .....	38
Articolo 25 – Centri Storici. Individuazione e obiettivi .....	38
Articolo 26 – Classificazione e destinazioni d'uso nei Centri Storici .....	39
Articolo 27 – Interventi per le aree interne ai Centri Storici .....	41
Articolo 28 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Centri Storici .....	42
Articolo 29 – Categorie di intervento all'interno dei Centri Storici .....	43
Articolo 30 – Criteri per gli interventi di recupero nei Centri Storici .....	45
Articolo 31 – Complessi storico testimoniali. Individuazione e obiettivi .....	47
Articolo 32 – Classificazione e destinazioni d'uso nei Complessi storico testimoniali .....	47
Articolo 33 – Modalità di attuazione per le aree interne ai Complessi storico testimoniali .....	47
Articolo 34 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Complessi storico testimoniali .....	47
Articolo 35 – Categorie di intervento per gli edifici interni ai Complessi storico testimoniali .....	48
Articolo 36 – Criteri per gli interventi di recupero nei Complessi storico testimoniali .....	48
Articolo 37 – Mura Castellane .....	48
SEZIONE II – TESSUTO CONSOLIDATO .....	52
Articolo 38 – Ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale (AUC.RES). Generalità .....	52
Articolo 39 – Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1) .....	52
Articolo 40 – Ambito Residenziale ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2) .....	53
Articolo 41 – Ambito Residenziale di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3) .....	55
Articolo 42 – Ambito Residenziale di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4) .....	57
Articolo 43 – Ambito Residenziale di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5) .....	59
Articolo 44 – Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE). Generalità .....	61
Articolo 45 – Ambito produttivo P1 (AUC.ATE.P1) .....	62
Articolo 46 – Ambito produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2) .....	65
Articolo 47 – Ambito produttivo di impianto unitario (AUC.ATE.P3) .....	68
Articolo 48 – Ambito commerciale esistente (AUC.ATE.COM) .....	69
SEZIONE III – TESSUTO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE .....	69
Articolo 49 – Ambito da riqualificare. Generalità .....	69
Articolo 50 – Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES) .....	70
Articolo 51 – Ambito da riqualificare prevalentemente commerciale e/o terziario (RIQ.COM) .....	71
<b>CAPO II – AREE URBANIZZABILI</b> .....	<b>73</b>
Articolo 52 – Ambiti per nuovi insediamenti (ESP) .....	73



<b>CAPO III – AREE RURALI .....</b>	<b>73</b>
SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE AREE RURALI .....	73
Articolo 53 – Classificazione e disciplina generale degli Ambiti rurali .....	73
Articolo 54 – Destinazioni d’uso negli Ambiti rurali.....	73
Articolo 55 – Disciplina specifica e puntuale.....	76
SEZIONE II – INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO .....	78
Articolo 56 – Disciplina dei cambi di destinazione d’uso per edifici in ambiti rurali.....	78
Articolo 57 – Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali .....	79
Articolo 58 – Modalità attuative ed interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali 80	80
Articolo 59 – Edifici in Ambiti rurali totalmente o parzialmente diroccati o demoliti .....	82
SEZIONE III – INTERVENTI CONNESSI CON LE ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE .....	82
Articolo 60 – Interventi connessi con le attività agricole e zootecniche. Generalità.....	82
Articolo 61 – Edificazione connessa con le attività agricole e zootecniche .....	83
Articolo 62 – Modalità di intervento e parametri urbanistici ed edilizi per le attività agricole e zootecniche.....	85
Articolo 63 – Prescrizioni specifiche per fabbricati al servizio di attività zootecniche industriali.....	87
Articolo 64 – Interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.....	89
<b>CAPO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI E ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA.....</b>	<b>90</b>
SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE DI COMPETENZA DEL RUE .....	90
Articolo 65 – Dotazioni territoriali e attuazione della rete ecologica .....	90
SEZIONE II – DISCIPLINA PER LE INFRASTRUTTURE PER GLI INSEDIAMENTI E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DI INTERESSE GENERALE .....	90
Articolo 66 – Impianto e attrezzatura per la distribuzione del carburante.....	90
Articolo 67 – Servizio per l’istruzione .....	90
Articolo 68 – Servizio assistenziale, sociale e sanitario .....	90
Articolo 69 – Attrezzatura civica .....	91
Articolo 70 – Attrezzatura religiosa.....	91
Articolo 71 – Attrezzatura sportiva .....	91
Articolo 72 – Area verde .....	91
Articolo 73 – Parcheggio pubblico .....	92
SEZIONE III – DISCIPLINA PER L’ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA.....	92
Articolo 74 – Attuazione della Rete Ecologica .....	92
<b>CAPO V – AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI .....</b>	<b>92</b>
Articolo 75 – Ambito soggetto alle disposizioni del POC .....	92
Articolo 76 – Ambito soggetto a pianificazione attuativa vigente .....	93
<b>CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI PER GLI AMBITI URBANIZZABILI, GLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI E AGLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE .....</b>	<b>93</b>
Articolo 77 – Disciplina transitoria in ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato 93	93
Articolo 78 – Disciplina finale alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionato .....	94
<b>TITOLO IV – REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL’AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>95</b>
<b>CAPO I – REGOLAMENTO DEL VERDE .....</b>	<b>95</b>
SEZIONE I – REGOLAMENTO DEL VERDE. GENERALITÀ .....	95
Ex Articolo 104 – Norme transitorie. Specie da utilizzare .....	95
SEZIONE II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E LA MANUTENZIONE DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E NELLE AREE DI CANTIERE .....	96
Ex Articolo 105 – Aree pubbliche .....	96
Ex Articolo 106 – Aree private .....	97



Ex Articolo 107 – Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere .....	99
Ex Articolo 108 – Conservazione e manutenzione delle aree a verde .....	100
<b>SEZIONE III – PROGETTO DEL VERDE E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI .....</b>	<b>101</b>
Ex Articolo 109 – Progetto del verde .....	101
Ex Articolo 110 – Modalità di valutazione dei progetti .....	101
<b>CAPO II – REGOLAMENTO DELL'AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>102</b>
<b>SEZIONE I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....</b>	<b>102</b>
Ex Articolo 111 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	102
Ex Articolo 112 – Chioschi, edicole e altri manufatti .....	102
Ex Articolo 113 – Passaggi pedonali .....	102
Ex Articolo 114 – Percorsi ciclabili .....	103
Ex Articolo 115 – Spazi porticati .....	103
Ex Articolo 116 – Occupazione degli spazi pubblici .....	104
Ex Articolo 117 – Disciplina d'uso del sottosuolo .....	105
Ex Articolo 118 – Reti di servizi pubblici .....	105
Ex Articolo 119 – Volumi tecnici ed impiantistici .....	105
<b>SEZIONE II – SPAZI PRIVATI .....</b>	<b>106</b>
Ex Articolo 120 – Accessi e passi carri .....	106
Ex Articolo 121 – Strade private all'interno del centro abitato .....	107
Ex Articolo 122 – Allacciamento alle reti fognarie .....	108
Ex Articolo 123 – Allacciamento alle reti impiantistiche .....	108
Ex Articolo 124 – Recinzioni .....	108
Ex Articolo 125 – Manutenzione periodica delle costruzioni e degli spazi inedificati .....	109
Ex Articolo 126 – Sistemazioni esterne dei fabbricati .....	110
Ex Articolo 127 – Toponomastica e segnaletica .....	110
Ex Articolo 128 – Numeri civici .....	111
<b>SEZIONE III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E AL CONTESTO .....</b>	<b>111</b>
Ex Articolo 129 – Decoro delle costruzioni .....	111
Ex Articolo 130 – Allineamenti .....	112
Ex Articolo 131 – Spazi conseguenti ad arretramenti .....	112
Ex Articolo 132 – Prospetti su spazi pubblici .....	112
Ex Articolo 133 – Ombre riportate .....	113
Ex Articolo 134 – Sporgenze ed aggett .....	113
Ex Articolo 135 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura .....	113
Ex Articolo 136 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori .....	114
Ex Articolo 137 – Autorimesse e posti auto coperti .....	115
Ex Articolo 138 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche .....	115
<b>TITOLO V – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....</b>	<b>116</b>
Ex Articolo 139 – Istituzione e competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	116
Ex Articolo 140 – Composizione e nomina della Commissione .....	117
Ex Articolo 141 – Funzionamento della Commissione .....	117
Ex Articolo 142 – Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione .....	118
Ex Articolo 143 – Parere preventivo della Commissione .....	119

**ALLEGATO A: Schede degli ambiti da riqualificare inseriti nel POC 2013**

**ALLEGATO B: Schede degli ambiti da riqualificare**



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 – Rimando alle disposizioni comuni agli atti di pianificazione urbanistica comunale

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito RUE) rimanda alle norme del Piano Strutturale Comunale (di seguito PSC) relativamente alle disposizioni valide per tutti gli atti della pianificazione urbanistica comunale di Busseto relativamente a:
  - a) Principio di coordinamento e di semplificazione;
  - b) Carta unica del territorio;
  - c) Rapporti tra PSC, RUE, POC e altri strumenti di pianificazione;
  - d) Criteri di prevalenza;
  - e) Strumenti di attuazione delle previsioni;
  - f) Disciplina di riferimento;
  - g) Utilizzazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - h) Misure di salvaguardia, entrata in vigore e disposizioni abrogate;
  - i) Titoli abilitativi e piani attuativi vigenti;
  - j) Edifici in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE;
  - k) Obiettivi e strategie della pianificazione urbanistica di Busseto;
  - l) Azioni ed interventi disciplinati dal PSC;
  - m) Azioni ed interventi disciplinati dal RUE e dal POC
2. Le disposizioni contenute nel PSC relative agli elementi elencati nel comma precedente si intendono interamente richiamate e pertanto parti integranti del presente RUE.
3. Il presente RUE rimanda al Regolamento Edilizio per gli aspetti edilizi ai sensi della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 12/2017 e della D.G.R. 922 del 28/06/2017.

### Articolo 2 – Tavola e scheda dei vincoli

1. Ai sensi del comma 3 bis dell'art. 19 della L.R. 20/2000 il PSC contiene, all'interno del quadro conoscitivo, l'elaborato denominato "Tavola dei Vincoli", nel quale sono rappresentati i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Il Quadro Conoscitivo del PSC contiene inoltre l'elaborato denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva. I suddetti elaborati "Tavola dei Vincoli" e "Scheda dei vincoli" si intendono interamente richiamati e pertanto parte integrante del presente RUE.
2. Al fine di rendere cogente la specifica disciplina associata ai singoli vincoli, il RUE rimanda alla puntuale trattazione contenuta nel PSC.



### Articolo 3 – Contenuti specifici del RUE

1. Fatti salvi i contenuti del RUE specificamente definiti negli atti normativi regionali, la disciplina del RUE si applica in tutti gli interventi sul territorio comunale, nel rispetto delle seguenti disposizioni.
2. Il RUE integra le disposizioni specifiche indicate nel PSC, con riferimento agli ambiti territoriali in esso contenuti, in materia di:
  - a) maggior specificazione della disciplina di attuazione, dei tipi di intervento, delle destinazioni uso ammesse dal PSC;
  - b) modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi quali limite e condizione per le trasformazioni e gli usi.
3. Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso intervento diretto, le norme del PSC e le integrazioni presenti nel RUE costituiscono il riferimento per la verifica di conformità alla pianificazione comunale necessaria per i titoli abilitativi edilizi comunque denominati.
4. Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso il Piano Operativo Comunale (di seguito POC) ed eventualmente piano attuativo, il RUE stabilisce:
  - a) i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi;
  - b) la disciplina sugli immobili e sulla destinazione d'uso consentita fino all'inserimento nel POC e all'eventuale approvazione del piano attuativo.
5. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC nei limiti della propria competenza.

### Articolo 4 – Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE si articola:
  - a) nel Quadro Conoscitivo del territorio comunale come contenuto nel PSC, relativamente alle risorse disponibili di carattere fisico, economico e sociale, quale riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - b) nella disciplina urbanistica del territorio comunale;
  - c) nella VAS/VALSAT, Valutazione Ambientale Strategica / Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale riferita alle trasformazioni previste dalla disciplina urbanistica.
2. Costituiscono elaborati del RUE:
  - a) RUE.R01 – Relazione illustrativa del RUE;
  - b) RUE.R02 – Verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinta murate di Busseto (ex artt. 10/12 Dlgs. 42/2004)
  - c) RUE.R03 – Schede degli edifici ricadenti nei centri storici e nei complessi storico – testimoniali;



- d) RUE.T01 – Classificazione del territorio del RUE (1:12.500);
  - e) RUE.T01a – Classificazione del territorio del RUE – Busseto (1:5.000);
  - f) RUE.T01b – Classificazione del territorio del RUE – Frazioni (1:5.000);
  - g) RUE.T02a – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento –Busseto (1:2.000);
  - h) RUE.T02b – Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Frazioni (1:2.000);
  - i) NTA – Norme Tecniche di Attuazione del RUE.
3. Costituiscono elaborati della VAS/VALSAT del RUE:
- a) VAL.R01 – Rapporto Ambientale del RUE;
  - b) VAL.R02 – Sintesi non Tecnica del RUE.

## **Articolo 5 – La valutazione degli effetti delle previsioni di RUE, indicatori di valutazione e monitoraggio**

1. La VALSAT del RUE è strumento di valutazione accessorio alla VALSAT del PSC a cui rimanda per la trattazione generale degli impatti ambientali derivanti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale.
2. L'elaborato VAL.R01 del RUE valuta i possibili impatti derivanti dall'attuazione degli interventi di competenza del RUE, in coerenza con il quadro degli interventi strategici definiti dal PSC.
3. Gli interventi di riqualificazione di riqualificazione di cui all'Allegato A alle presenti norme devono recepire le indicazioni contenute nelle Schede di valutazione riportate nella VALSAT del POC 2013.
4. Gli interventi di riqualificazione di riqualificazione di cui all'Allegato B alle presenti norme devono recepire le indicazioni contenute nelle Schede di valutazione riportate nell'elaborato VAL.R01 del RUE.
5. Gli indicatori per il monitoraggio della VALSAT del RUE coincidono con quelli definiti dalle norme di PSC, a cui si rimanda. Il RUE contribuisce a fornire dati e informazioni circa l'attuazione delle previsioni di propria competenza.

## **Articolo 6 – Ammissibilità delle trasformazioni edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione possono essere oggetto di titoli abilitativi comunque denominati qualora siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - a) l'intervento sia previsto in quelli attuabili nel rispetto delle indicazioni contenute nel PSC e nel presente RUE, in casi di previsioni non sottoposte a POC; viceversa l'intervento sia previsto nel POC vigente, qualora le previsioni del PSC prevedano l'attuazione attraverso POC;



- b) l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici, ai parametri edilizi, alle prescrizioni e alle disposizioni del PSC, del RUE e, se previsto, del POC;
  - c) l'area d'intervento sia dotata delle reti infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione sia in termini quantitativi sia in termini qualitativi. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sottoscritto da parte del soggetto interessato apposito atto d'obbligo o convenzione contenente l'impegno e le garanzie per l'esecuzione delle stesse contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio. In mancanza di tale atto o convenzione deve esistere da parte dell'Amministrazione comunale impegno all'esecuzione o al completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC, gli interventi sono ammissibili qualora risulti approvato il piano attuativo al cui interno ricade l'intervento e sia stata sottoscritta la relativa convenzione.

#### **Articolo 7 – Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC**

1. Negli ambiti per i quali nel PSC è previsto il ricorso al POC, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) demolizione senza ricostruzione;
  - d) ristrutturazione edilizia o altre tipologie di intervento purché espressamente indicate nelle norme d'ambito del PSC o del presente RUE.
2. Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche negli ambiti pianificati attraverso POC che non ha assunto effetto di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, a seguito del termine di efficacia del piano qualora non sia stato adottato o presentato il piano attuativo o non si siano reiterati i vincoli secondo le modalità di legge.

#### **Articolo 8 – Norme d'ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme d'ambito**

1. Per ciascun ambito di propria competenza, il RUE indica le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, in assenza di specifiche previsioni di POC, in materia di:
  - a) uso del territorio e del suolo e degli edifici;
  - b) potenzialità edificatorie;
  - c) modalità d'intervento e di attuazione;
  - d) eventuali prescrizioni specifiche.
2. Per ciascun immobile, le potenzialità di trasformazione sono definite:
  - a) dalle norme d'ambito in cui l'immobile ricade secondo quanto indicato nelle NTA del PSC e dal presente RUE;



- b) dalle eventuali norme dettate dal POC;
  - c) dalle eventuali norme di tutela contenute nel PSC
3. Le limitazioni eventualmente derivanti dalle norme di tutela prevalgono sulle norme d'ambito del RUE e sulle norme di POC.

## **TITOLO II – PROCEDIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE**

### **CAPO I – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI**

#### **Articolo 9 – Disciplina edilizia ed urbanistica dei titoli abilitativi**

1. Il presente RUE rimanda al Regolamento Edilizio la disciplina edilizia ed urbanistica generale (nazionale e regionale) e quella di competenza comunale. La disciplina edilizia è regolamentata dalla L.R. 15/2013 che costituisce riferimento unico in materia di attività edilizia libera, titoli abilitativi e relative norme procedurali e di efficacia.
2. La definizione degli interventi edilizi è contenuta nell'Allegato alla suddetta L.R. 15/2013 ai cui gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale fanno riferimento.

#### **Ex Articolo 10 – Elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi**

1. La documentazione tecnica e gli elaborati da presentare in caso di titoli abilitativi comunque denominata è elencata nella Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010 che si intende integralmente richiamata nel presente Regolamento.

### **CAPO II – PROCEDIMENTI URBANISTICI**

#### **Ex Articolo 11 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa privata**

1. La disciplina procedurale per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi PUA è contenuta nell'art. 35 della L.R. 20/2000.
2. L'avente o gli aventi titolo inoltrano all'Amministrazione apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
3. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241. Il responsabile del procedimento verifica:
  - a) che la documentazione presentata sia completa;
  - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;



- c) che la proposta di Piano sia conforme agli atti della pianificazione urbanistica comunale vigente ovvero comporti varianti a questi ultimi;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive.

4. Gli Uffici comunali competenti valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività rappresentati dall'Amministrazione Comunale:

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

5. Il responsabile del procedimento:

- a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5.

6. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al presente comma, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

7. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede alternativamente:

- a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- b) a redigere apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.



8. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

#### **Ex Articolo 12 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa pubblica**

1. Per i PUA di iniziativa pubblica si applica la disciplina di cui all'Articolo 11 con le diverse modalità di cui ai commi successivi.
2. L'istanza per l'avvio del procedimento di approvazione è costituita da apposita delibera della Giunta Comunale.
3. La proposta di PUA è sottoposta, da parte degli Uffici comunali competenti, alle valutazioni di cui al comma 5 dell'Articolo 11.
4. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di PUA è adottata dal Consiglio Comunale. Il PUA adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

#### **Ex Articolo 13 – Validità dei PUA**

1. Nella delibera di approvazione dei PUA è indicato il termine per l'attuazione del piano, è pari e inferiore a 10 anni salvo diversa specificazione che deve essere contenuta anche nella convenzione urbanistica. Per i PUA per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine per l'attuazione è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.
2. Decorso il termine di validità il PUA e la relativa convenzione si intendono decaduti così come si intendono decaduti tutti i diritti all'edificazione non oggetto di rilascio di titolo abilitativo o atto equipollente. Non hanno viceversa termine di validità le obbligazioni e le pattuizioni, sottoscritte dal soggetto attuatore o aente causa, a favore del Comune in termini di cessione e asservimento di aree o di realizzazione di opere. Decorso il termine di validità per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme vigenti alla data di presentazione dell'istanza.
3. Per i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
4. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore, previa diffida, messa in mora o quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune. L'amministrazione Comunale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.



5. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore competente procede allo svincolo della cauzione secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

**Ex Articolo 14 - Elaborati tecnici e documentali a corredo dei PUA**

1. Nelle more dell'emanazione di ulteriori atti di coordinamento tecnico, gli elaborati tecnici e documentali da allegare ai PUA sono disciplinati dal presente Articolo.
2. La domanda di approvazione della proposta di Piano deve essere corredata, oltre che dal titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, dei seguenti elementi:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso di PUA di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti; perimetro degli eventuali stralci di intervento;
  - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed eventuali impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, pubblica illuminazione e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, con evidenziate le opere di allacciamento e le eventuali infrastrutture fuori comparto, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto



- dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- j) schema delle recinzioni;
  - k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici dello strumento urbanistico generale di riferimento (PSC o POC), e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - m) dichiarazione del progettista attestante che il PUA ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno di area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica;
  - n) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie utile edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
  - o) progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionali delle aree interne all'ambito, comprese aree pertinenziali private, aree a verde di uso pubblico, e delle aree interessate dagli interventi di compensazione ambientale preventiva come definita dal PSC;
  - p) relazione di indagine archeologica preventiva;
  - q) documentazione di impatto acustico, comprendente analisi del clima acustico esistente, previsioni di clima acustico di progetto ed interventi di mitigazioni nel rispetto della disciplina acustica vigente;
  - r) parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva, qualora non acquisito dalla struttura comunale competente;
  - s) autorizzazione dell'Ente gestore o proprietario della strada nel caso in cui il PUA preveda l'apertura di nuovi accessi carrai su strade non di proprietà del comune o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
  - t) autorizzazione del competente Comando Militare Territoriale alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;



u) approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) da parte delle aziende fornitrice dei servizi;

v) parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico ambientale qualora non acquisito dalla struttura comunale competente;

w) schema di convenzione;

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 2 deve contenere:

a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n);

b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali nonché delle eventuali aree per gli interventi di compensazione ambientale preventiva;

c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;

e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;

g) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

h) programma di attuazione temporale in caso di PUA che preveda la sua attuazione per lotti funzionali;

i) eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie per una corretta attuazione degli interventi previsti;

5. La convenzione di cui ai commi precedenti stabilisce comunque il rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. A 26 della L.R. 20/2000.

6. In caso PEEP o PIP gli elaborati tecnici e documentali sono definiti dalla normativa di settore vigente.



## CAPO III – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

### **Ex Articolo 15 – Disciplina del Permesso di costruire convenzionato**

1. La procedura di istruttoria e rilascio del Permesso di costruire convenzionato coincide con quella prevista dalla normativa vigente per il Permesso di costruire.
2. Costituiscono presupposti per il perfezionamento e l'efficacia del presente titolo abilitativo:
  - a) l'assenso da parte dell'Amministrazione Comunale dello schema di convenzione e la conseguente stipula della convenzione stessa debitamente registrata e trascritta;
  - b) l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto delle opere pubbliche di cui all'Articolo 16 comma 2 lettera b.
3. Gli atti di cui al precedente comma costituiscono parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo le cui procedure di approvazione sospendono i termini di formazione del titolo edilizio. Tale esito positivo deve intervenire entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire convenzionato.
4. Il soggetto legittimato può presentare al competente Ufficio istanza per la preliminare approvazione degli atti di cui all' Articolo 16 comma 2 lettere a) e b), prima della presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della domanda di Permesso di costruire convenzionato.
5. Le procedure connesse e derivate dalla realizzazione delle opere di cui all' Articolo 16 comma 2 sono disciplinate dalla normativa vigente.
6. La disciplina relativa all'inizio e ultimazione delle opere è la medesima di quella prevista per il Permesso di costruire ad eccezione dei termini temporali di esecuzione che sono regolati in via prevalente dalla convenzione di cui al comma 2.
7. Il Permesso di costruire convenzionato deve comunque rispettare le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.

### **Ex Articolo 16 – Elaborati tecnici e documentali per il Permesso di costruire convenzionato**

1. La domanda di Permesso di costruire convenzionato deve contenere l'esplicito rimando alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale che prevedono l'attuazione degli interventi mediante la forma di convenzionamento.
2. I documenti da allegare alla domanda di Permesso di costruire convenzionato sono quelli di cui all'Articolo 10 integrati con:
  - a) lo schema di convenzione con i contenuti indicati nell'Articolo 14;
  - b) il progetto esecutivo delle opere pubbliche, di interesse generale, da realizzarsi su aree pubbliche o asservite all'uso pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le opere connesse all'intervento, comunque denominate, indicate dallo strumento urbanistico generale.



## CAPO II IV – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DISTANZE

### Articolo 10 – Parametri urbanistici ed edilizi: **definizioni applicazione negli strumenti urbanistici**

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi ai fini della disciplina urbanistica degli atti della pianificazione urbanistica comunale sono contenute negli atti di coordinamento emanati dalla Regione Emilia Romagna, con particolare riferimento alla **Deliberazione Assemblea n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i. D.G.R. 922 del 28/06/2017**.
2. L'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi come sopra definiti avviene secondo le specifiche di seguito contenute:
  - a) Indice di **fabbricabilità edificabilità** territoriale It: rappresenta il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie utile Su massima realizzabile per metro quadrato di Superficie territoriale **St** **STER**;
  - b) Indice di **fabbricabilità edificabilità** fondiaria If: rappresenta il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie utile Su massima realizzabile per metro quadrato di Superficie fondiaria Sf;
  - c) **Rapporto Indice** di copertura **Q IC**: E' il rapporto fra la superficie coperta Sq e la Superficie fondiaria Sf e viene espresso in forma di numero puro o percentuale;
3. Gli atti di pianificazione urbanistica comunale esprimono le capacità edificatorie secondo le seguenti modalità:
  - a) nei centri storici e nei complessi storico testimoniali la capacità edificatoria è riferita al Volume **lorde totale** **Vt VT**;
  - b) in caso di capacità edificatoria assegnata, la capacità edificatoria massima è riferita alla Superficie utile;
  - c) nei casi diversi dalle precedenti lettere, se non diversamente specificato, la capacità edificatoria è riferita all'indice di **fabbricabilità edificabilità** come sopra definito.

### Articolo 11 – Distanze

1. La definizione delle distanze ai fini della disciplina urbanistica degli atti della pianificazione urbanistica comunale sono contenute negli atti di coordinamento emanati dalla Regione Emilia Romagna, con particolare riferimento alla **Deliberazione Assemblea n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i. D.G.R. 922 del 28/06/2017**.
2. Si definiscono:
  - a) Dz la distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico;
  - b) Dc la distanza dai confini di proprietà;
  - c) Ds la distanza dal confine stradale;
  - d) De la distanza tra edifici / distacco;
  - e) Ivl l'indica di visuale libera.



- 
- 3. Le disposizioni in materia di distanze sono specificamente regolamentate dai successivi articoli.

### **Articolo 12 – Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico Dz**

- 1. Qualora non indicata dalla specifica disciplina d'ambito, la Dz minima ammessa è pari a 5,00 m. ad eccezione degli edifici ricadenti in zone produttive o ambiti rurali per i quali la Dz minima è 10,00 m.
- 2. In caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dz deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.
- 3. Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di edificio esistente alla data di adozione del presente Regolamento avente Dc minima di 3,00 m e purché sia rispettata la De.
- 4. La norma di cui al presente Articolo non si applica all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali.
- 5. È ammessa la costruzione a confine e con Dz pari a zero e con H massima di 2.50 m di:
  - a) Autorimesse;
  - b) locali accessori o tecnici all'interno degli ambiti produttivi di cui all'Articolo 45 e all'Articolo 46.
- 6. Negli ambiti ricadenti nel tessuto urbanizzato è ammessa la deroga dal confine di zona qualora la zona adiacente ricada in ambiti rurali e gli immobili interessati siano della medesima proprietà e non abbiano una classificazione di piano preordinata alla realizzazione di opere pubbliche.

### **Articolo 13 – Distanza dai confini di proprietà Dc**

- 1. Qualora non indicata dalla specifica disciplina d'ambito, la Dc minima ammessa è pari a 5,00 m.
- 2. In caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.
- 3. Fatto salvo il rispetto delle norme civilistiche della De e le esplicite limitazioni contenute nelle norme d'ambito, è consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate in caso di accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari.
- 4. Su due o più lotti confinanti è consentita la costruzione a confine, in aderenza o con muro comune, in base a progetto unitario, da autorizzarsi con unico provvedimento e da attuarsi simultaneamente per intero.
- 5. Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.
- 6. Negli ambiti a destinazione residenziale sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
  - a) particolare conformazione del lotto tale da risultare estremamente limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che venga rispettata la De e previo accordo tra i



- proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
- b) sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente Regolamento avente una Dc di almeno 3,00 m, purché sia rispetta la De e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
  - c) costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e simili;
  - d) manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
  - e) cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;
  - f) opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Negli Ambiti urbanizzati come identificati dal PSC per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento che risultano sprovvisti o con una dotazione inferiore alla quantità di spazi a parcheggi pertinenziali, di cui alla L. 1150/1942 e sue modifiche ed integrazioni, è ammessa la costruzione di autorimesse con Dc inferiore a quella minima ammessa, fino al raggiungimento della quantità di legge e di misura non inferiore a mq 21,00. Tali autorimesse possono essere realizzate a confine, previa acquisizione di accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari, o ad una distanza dai confini non inferiore a 1,50 m. In ogni caso l'altezza massima H non deve superare 2,40 m. Le autorimesse di cui al presente comma devono presentare caratteri edilizi consoni con l'ambiente urbano in cui si inseriscono ed avere finiture esterne ad intonaco tinteggiato.
8. La norma di cui al presente Articolo non si applica:
- a) all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali;
  - b) ai locali posti ai piani interrati;
  - c) in caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

#### **Articolo 14 – Distanza dal confine stradale Ds**

1. All'esterno del Centro Abitato come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto con le specificazioni contenute nelle norme di PSC.
2. All'interno del Centro Abitato, fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la Ds deve rispettare le seguenti misure minime:
  - a) 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
  - b) 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m;



- c) 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
3. Oltre a quanto stabilito nel precedente comma 2, deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal confine stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.
4. La Ds può essere diminuita fino alla misura di 5 m nei seguenti casi:
- allineamenti in atto chiaramente definiti anche costituiti da edifici in serie non continua;
  - necessità di copertura di frontespizi ciechi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
  - nei lotti inedificati appartenenti agli ambiti urbanizzati;
  - allineamenti espressamente previsti dal PSC, dal POC o dal presente RUE;
  - in sede di piano attuativo corredata da previsioni planivolumetriche, esclusivamente lungo strade interne con funzione di distribuzione dei lotti.
5. Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale, più l'eventuale arretramento.
6. Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando la Ds sopra stabilita e il rapporto fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.
7. La Ds non si applica ai locali e alle tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.

#### **Articolo 15 – Distanza tra edifici / distacco De**

- Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, tra pareti di cui almeno una finestrata la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto con un valore minimo di 10,00 m.
- Tra pareti non finestrate la De minima è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto.
- Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:
  - qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
  - qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
  - qualora le pareti prospettanti afferiscano alla medesima unità immobiliare;
  - per gli edifici ricadenti in Centri storici o in Complessi storico testimoniali per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.
- Nel caso di rientranze e variazioni del piano dei fronti dello stesso edificio, la distanza tra le pareti prospicienti non finestrate non deve essere inferiore a due volte la profondità.
- La norma di cui al presente Articolo non si applica ai locali posti ai piani interrati.



## CAPO V – INTERVENTI EDILIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### Ex Articolo 23 – Definizione degli interventi edilizi

1. La definizione degli interventi edilizi è contenuta nell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 che qui si intende interamente richiamato.
2. Ad integrazione di quanto contenuto nella L.R. 15/2013 e ai fini di regolamentare puntuamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno dei Centri storici e nei Complessi storico testimoniali, il RUE individua specifiche categorie di intervento che, sulla scorta delle definizioni di cui sopra, definiscono le modalità di intervento applicabili per ogni edificio.
3. I successivi articoli disciplinano alcuni interventi ammessi sul territorio che, ancorché regolamentati dalle disposizioni regionali, necessitano di specifiche e puntuale declinazioni.

### Ex Articolo 24 – Aree scoperte e arredi da giardino

1. Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione e alla modifica di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Si definiscono i seguenti manufatti:
  - a) Pergolati. Ad integrazione di quanto contenuto nella Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010, per pergolati si intende un manufatto di legno, ferro o altri materiali leggeri, posto a sostegno di piante rampicanti, costituito da montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali ad altezza dal suolo tale da consentire il passaggio di persone e priva di manto di copertura. La posa del manufatto deve avvenire mediante semplice appoggio o infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione.
  - b) Gazebo. Per gazebo si intende un chiosco da giardino in ferro legno o altri materiali leggeri dotato di copertura leggera (teli o pannelli) ed aperto ai lati avente funzione ornamentale destinato al soggiorno temporaneo di persone. La posa deve avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione. Eventuali tamponamenti laterali dovranno essere costituiti da elementi grigliati aperti. L'altezza massima in gronda non deve superare 2,50 m da terra. La superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 16 mq.
  - c) Casette in legno. Le casette in legno possono essere collocate solo nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di adozione del RUE. Per casetta in legno si intende una struttura prefabbricata e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi. La posa deve avvenire mediante semplice appoggio a terra. L'altezza massima al colmo non deve superare 2,50 m da terra. La



superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 9 mq. Le casette in legno devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati. La pavimentazione può essere in legno o altro materiale purché senza supporto di sottofondo.

- d) Ricoveri per animali da affezione. Sono strutture destinate al ricovero di piccoli animali. Tali strutture devono essere prive di pavimentazioni, devono avere altezza massima da terra non superiore a mt.2,00 e superficie massima data dalla proiezione a terra pari a 10 mq.
- e) Barbecue e forni. Sono strutture prefabbricate o realizzati in opera in cls o muratura. Tali strutture devono avere superficie massima data dalla proiezione a terra non superiore a 2 mq e devono essere dotate di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei residui di combustione. Barbecue e forni devono essere collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti.
- f) Fontane, sculture e statue. Sono elementi di arredo le cui dimensioni non possono eccedere un'altezza di 3 m e una superficie di proiezione di 4 mq.
- g) Scavi o reinterri per opere di sistemazione esterne. Gli scavi o reinterri finalizzati alle opere di cui al presente articolo non dovranno eccedere più di 0,50 m rispetto la quota del piano stradale.

3. L'insieme delle opere di cui al presente articolo non potrà in ogni caso superare complessivamente i 50 mq e il 20% dell'area scoperta per la quale è prevista l'installazione.
4. Le strutture e le opere di cui al seguente comma 2 sono considerate come elemento di arredo e sistemazione di aree scoperte, non riconducibili a opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edili e dei parametri urbanistici. Le strutture e le opere devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati quali spazi cortilivi, giardini privati o terrazze e non devono costituire ostacolo, anche per ciò che concerne la visibilità, per la pubblica circolazione. La realizzazione delle presenti strutture e opere deve rispettare le specifiche norme di settore con particolare riferimento a disposizioni legislative in materia di riduzione del rischio sismico e di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
5. Gli elementi di arredo con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 2 e 3 si configurano come manufatti edili e sono soggetti alle procedure e alle disposizioni dettate per le nuove costruzioni e al rispetto dei parametri urbanistici ed edili dell'ambito territoriale nei quali ricadono.
6. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, in caso le strutture e le opere di cui al presente Articolo configurino limitazioni ai diritti dei terzi confinanti, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata registrata e trascritta.



### **Ex Articolo 25 – Recinzioni e cancelli**

1. Gli interventi relativi alla realizzazione, sostituzione, manutenzione e modifica di recinzioni e cancelli non rientrano nella fattispecie di cui all'0.
2. Gli interventi di cui al comma 1 se disgiunti da altro intervento edilizio sono sottoposti obbligatoriamente a SCIA ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15/2013. Qualora gli stessi interventi siano congiunti ad altro intervento riferito ad un edificio insistente sullo stesso lotto, il progetto relativo alla recinzione deve essere compreso nello medesimo titolo abilitativo.

### **Ex Articolo 26 – Interventi di Ristrutturazione edilizia**

1. Ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 15/2013, gli interventi di Ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, anche con la stessa volumetria del fabbricato preesistente e modifica agli originari parametri sono consentiti sull'intero territorio comunale ad eccezione degli edifici classificati come Bene culturale dal PSC e per quelli ricadenti all'interno dei Centri storici e dei Complessi storici testimoniali per i quali i limiti della Ristrutturazione edilizia e la modifica della sagoma sono definiti nel TITOLO III CAPO I SEZIONE I del presente RUE.
2. Ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 15/2013, all'interno di tutte le aree ricadenti nei Centri storici e nei Complessi storici testimoniali i lavori di Ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

### **Ex Articolo 27 – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti**

1. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/1998 e di cui ai successivi commi ai sensi di quanto contenuto nel comma 2 ter delle suddetta Legge Regionale.
2. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede di cui all'Allegato A delle norme di PSC e di cui all'Allegato B del presente Regolamento, sono esclusi dall'applicazione delle norme al precedente comma gli edifici
  - a) che, nel corso di validità del RUE, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'ambito in cui l'edificio ricade;
  - b) con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;
  - c) sottoposti ad interventi di Restauro e ricadenti all'interno dell'Ambito storico;
  - d) classificati come Bene culturale dal PSC;
  - e) edifici a destinazione residenziale adibiti a custodia o al servizio titolare delle attività produttive e all'interno degli ambiti di cui all'Articolo 45, all'Articolo 46, all'Articolo 47 e all'Articolo 48.
3. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede di cui all'Allegato A delle norme di PSC e di cui all'Allegato B del presente Regolamento, sono



esclusi dall'applicazione delle norme al precedente comma qualora gli interventi prevedano la modifica della sagoma gli edifici:

- a) con tipologia a schiera;
- b) multipiano in linea a corte aperta o chiusa;
- c) a torre.

4. La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intero edificio o si riferisca ad altre tipologie di edificio.

5. Fatte salve le disposizioni più restrittive di cui ai successivi commi 6, 7, 8 e 9, gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere edilizio:

a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal comma 1, lettera a) della L.R. 11/1998, è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. 15/2013;

b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1, lettera b) della L.R. 11/1998, è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;

c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 1, lettera b bis) della L.R. 11/1998, è ammesso l'inspessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della L.R. 15/2013;

d) per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima previsto per l'ambito urbanistico in cui gli stessi ricadono, sono consentite modificazioni delle altezze del colmo per un massimo di metri 1,00 e della linea di gronda per un massimo di metri 0,50 e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze Ds, DC e De.

6. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti nei Centri storici con le limitazioni di cui ai commi 7, 8 e 9.

7. Non è consentito:

- a) modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;
- b) variare l'andamento delle falde esistenti;
- c) interrompere la continuità della gronda.

8. È viceversa consentito:

a) realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;



- b) introdurre finestre complanari alla falda;
- c) creare terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca).

9. Ai fini della continuità dei fronti edilizi verso gli spazi pubblici può essere ammessa come altezza massima ammissibile l'altezza maggiore della cortina edilizia continua previo parere conforme della Commissione Comunale per il Paesaggio. L'altezza maggiore è da intendersi riferita alla data di adozione del presente RUE.
10. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire l'altezza utile media richiesta dal comma 1 dell'art. 2 della L.R. 11/1998.
11. Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa e obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> di Su con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse. È consentita la monetizzazione nei casi prevista dalla L.R. 11/1998.

#### **Ex-Articolo 28 - Significativi movimenti di terra**

1. Ai sensi dell'Allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013, il presente RUE definisce nei successivi commi le seguenti caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi classificabili quali Significativi movimenti di terra.
2. Sono interventi significativi quelli di modifica del suolo che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio, quali:
  - a) prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica e estranei all'attività edificatoria;
  - b) abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria e estranei all'attività edificatoria;
  - c) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
3. Dal punto di vista dimensionale e quantitativo sono da considerarsi significativi gli interventi che presentano contemporaneamente le seguenti caratteristiche:
  - a) interessino profondità o rilevati superiori a mt. 0,50 dal livello di campagna;
  - b) si estendono per una superficie superiore a mq 2000 o prevedono la movimentazione di un volume superiore a mc 500.
4. Dal punto di vista qualitativo sono da considerarsi significativi gli interventi che comportino una rilevante e permanente modifica degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.
5. Non sono da considerarsi significativi gli interventi di modifica del suolo connessi alle sistemazioni e alle regimazioni idrauliche delle acque pubbliche o comunque connessi alla riduzione del rischio idrogeologico versanti, effettuati dagli Enti competenti.



### **Ex Articolo 29 – Utilizzo degli edifici per attività di culto**

1. Gli edifici per le attività di culto sono ammessi negli ambiti urbanistici specificamente classificati come Attrezzatura religiosa all'interno degli atti di pianificazione urbanistica comunale, nel rispetto della relativa disciplina.
2. Al di fuori degli ambiti di cui al comma precedente, nel rispetto di quanto contenuto nei seguenti commi, le attività di culto sono ammesse in edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento ricadenti all'interno dell'Ambito produttivo P1 di cui all'Articolo 45.
3. Gli edifici destinati al culto possono accogliere fino ad un massimo di 100 fedeli, compresi i ministri di culto, e devono essere dotati di spazi a parcheggio privati in misura non inferiore a quanto previsto dall'Articolo 16 per i Locali di intrattenimento.
4. L'insediamento di attività di culto, la realizzazione, l'adeguamento e la trasformazione degli edifici destinati al culto all'interno dell'Ambito produttivo P1 sono soggetti all'approvazione da parte del Consiglio Comunale al fine della valutazione dell'idoneità del luogo e degli aspetti di pubblica sicurezza.

### **Ex Articolo 30 – Utilizzo di locali intinti e semintinti**

1. In virtù delle condizioni di rischio idraulico presente sul territorio comunale, sono sconsigliati gli interventi di realizzazione di locali intinti e semintinti. In caso di loro realizzazione l'avente titolo, contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo, deve presentare esplicita dichiarazione di rinuncia nei confronti dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti gestori delle reti di acque meteoriche o di regimentazione dei canali e corsi d'acqua ad eventuali richieste di risarcimento danni causati da fenomeni connessi con il rischio idraulico.
2. Gli interventi edili sul patrimonio edilizio esistente devono essere finalizzati alla progressiva trasformazione dei locali intinti e semintinti che ne garantisca la messa in sicurezza e la protezione degli ambienti soprastanti nonché la loro definitiva dismissione anche per utilizzi accessori.

## **CAPO III VI – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI – DESTINAZIONI D'USO**

### **Articolo 16 – Dotazione di parcheggi privati**

1. Negli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione e in tutti i casi di trasformazione con recupero della capacità edificatoria devono essere previsti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle destinazioni d'uso e in percentuale rispetto alla Su:

Residenza e residenza per attività agricola; Direzionale con Su fino a 150 mq; Housing sociale; Esercizi di vicinato	40%
--	-----



Direzionale con Su > 150 mq; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Servizi privati strutturati con Slu < 50 mq	50%
Locali di intrattenimento; Ricettivo; Esercizi pubblici Servizi privati strutturati con Su > 50 mq	70%
Industria; Carburanti; Depositi	30%

2. Per le attività commerciali si applicano le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99. **Per gli esercizi di vicinato e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande si applicano le disposizioni prevalenti contenute rispettivamente nell'Articolo 23 e nell'Articolo 24.**
3. Le quantità individuate ai due commi precedenti devono essere rispettate anche in caso di intervento di cambio di destinazione, nella misura prevista per il nuovo uso.
4. La Su di riferimento nel caso di trasformazione con recupero della capacità edificatoria è quella oggetto degli interventi di cui al primo comma e non quella riferibile all'intero edificio.
5. La disposizione si applica anche nel caso di aumento della capacità edificatoria a seguito di trasformazione di edifici precedentemente non agibili e nei cambi di destinazione d'uso qualora la quantità richiesta per la nuova destinazione sia maggiore rispetto all'originale.
6. Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati è obbligatorio reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa o economica creata anche in caso di interventi diversi da quelli di cui al comma 1.
7. Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica una dotazione di parcheggi pari al 50% della Su destinati a tali spazi.
8. Nei casi di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di parcheggi privati deve essere verificata per ogni singola destinazione.
9. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, da garantire con atto unilaterale d'obbligo, alle unità abitative o economiche previste dall'intervento stesso. La distanza massima tra spazi a parcheggio e unità abitative o economiche è pari a 300 m.
10. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento ed esperite le possibilità alternative di cui al precedente comma 9, è ammessa la monetizzazione di spazi a parcheggio privato mancanti fino ad un massimo di 40 m<sup>2</sup> nei soli casi di cambio della destinazione d'uso e/o di interventi di ampliamento di edifici esistenti.
11. Per il calcolo delle superfici a parcheggio di cui al presente Articolo è possibile computare corselli e aree di manovra fino ad un massimo di 7,5 m<sup>2</sup> per ogni posto auto.



## Articolo 17 – Destinazioni d'uso

1. Il presente RUE rimanda al Regolamento Edilizio la definizione delle destinazioni d'uso richiamate negli atti di pianificazione urbanistica comunale. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, RUE, POC).
2. Le destinazioni indicate per i singoli ambiti sono applicabili indistintamente all'interno dell'edificio nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre normative specifiche e di settore.
3. Per Destinazione principale si intende l'insieme di funzioni indicate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale in via prioritaria e privilegiata.
4. Per Destinazione integrativa si intende l'insieme di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.
5. Per Destinazione vietata si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.
6. Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate.
7. Il passaggio da una funzione ad un'altra all'interno sia della Destinazione principale sia della Destinazione integrativa è consentito nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) non è consentito derogare dalle quote minime e massime eventualmente indicate dalle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate;
  - b) devono essere reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Articolo 31 con riferimento alla destinazione finale;
  - c) devono essere reperite le dotazioni territoriali secondo le quantità e le modalità indicate dal PSC proporzionalmente alle destinazioni finali.
8. Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, laddove induca aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali come definite dal PSC è sottoposto alla disciplina di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013.
9. Il fabbisogno di aree per servizi indotto dal mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Articolo 51, dall'Articolo 63 e dall'Articolo 69.
10. Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali come definite dal PSC è soggetto alle disposizioni regionali.



11. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo comporta l'applicazione dei procedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV Capo II del D.Lgs. 380/2001.

12. Ai fini degli atti di pianificazione urbanistica comunale valgono le seguenti definizioni:

- a) Agricoltura: attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-fruttifloricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze agricole e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione vigente.
- b) Residenza: abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.
- c) Housing sociale: attività residenziali di cui alla precedente definizione destinate a specifiche fasce o classi di popolazione.
- d) Ricettivo: attività di ospitalità e relativi servizi, ad eccezione dei bed & breakfast
- e) Industria: attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile. Si distinguono in:
  - e— Industria Rischio: stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
  - e— Industria Insalubre: industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.
  - e— Industria Logistica: attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.
  - e— Industria Artigianato: attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.
  - e— Industria Manifattura: attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.
- f) Commercio: attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:
  - e— Commercio Vicinato = fino a 150 mq
  - e— Commercio Medio piccole strutture = fino a 800 mq, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99
  - e— Commercio Medio grandi strutture = da 800 mq fino a 1.500 mq, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99
  - e— Commercio Grandi strutture = oltre 1.500 mq
- g) Commercio specializzato: ai sensi dell'art. 19 ter della L.R. 14/1999, esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In tali esercizi non possono essere vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, fatto salvo l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
- h) Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998.



- i) Commercio all'ingrosso: ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 14/1999, attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
- j) Direzionale: uffici, uffici e studi privati e professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte.
- k) Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti. Sono riconducibili a banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri di assistenza fiscale.
- l) Esercizi pubblici: bar, caffè, osterie, birrerie, paninoteche, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, self service, pizzerie, le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale.
- m) Locali di intrattenimento: discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema.
- n) Servizi privati strutturati: attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi, piscine, residenze socio-assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.
- o) Servizi privati diffusi: attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili a farmacie, ricevitoria, rivendite di generi di monopolio, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie, micronidi.
- p) Servizi pubblici: attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici; impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri.
- q) Carburanti: impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.



r) Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.

13. La specifica disciplina d'ambito può introdurre precisazioni, limitazioni o definizioni prevalenti rispetto a quanto disposto dai commi precedenti.

14. L'elenco delle attività e degli usi di cui al comma precedente è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.

15. Le sale da gioco, classificati ai sensi della disciplina urbanistica all'interno dei Locali di intrattenimento, devono rispettare anche le specifiche disposizioni contenute in appositi atti e regolamenti comunali.

16. In caso di atti di coordinamento tecnico regionale in materia di destinazioni d'uso, gli atti di adeguamento conseguenti potranno essere assunti dal Consiglio Comunale senza necessaria procedura di variante al RUE.

## CAPO **IV** **VII** – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### Articolo 18 – Quantificazione delle dotazioni territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali, la loro quantificazione e il contributo degli interventi urbanistici alla loro realizzazione è stabilita dal PSC.
2. La definizione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi e le dotazioni ecologiche e ambientali sono contenute nel CAPO A-V della L.R. 20/2000.
3. Gli interventi che implicano variazione del fabbisogno di attrezzature e spazi collettivo sono specificamente individuati nella disciplina d'ambito di cui al presente RUE, così come la conseguente quantificazione delle aree necessarie per il soddisfacimento del suddetto fabbisogno. Gli interventi di cui al presente comma sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013.
4. Gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e le trasformazioni previste dal presente RUE ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000 sono soggetti alle disposizioni del PSC di cui al primo comma del presente Articolo.

### Articolo 19 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Ad integrazione e maggiore specificazione di quanto disciplinato dal CAPO A-V della L.R. 20/2000 si applicano le disposizioni di cui al presente Articolo.



2. L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione.
3. Per le aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo e non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione deve essere presentato apposito progetto planivolumetrico con l'individuazione delle opere necessarie, unitamente allo schema di convenzione che deve prevedere, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo:
  - a) la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al servizio del comparto e gli allacciamenti ai pubblici esercizi;
  - b) la cessione gratuita delle aree relative alle opere e delle aree interessate alla loro realizzazione.
4. Il progetto di cui al comma precedente e la relativa convenzione devono essere approvati dal Consiglio Comunale dall'organo comunale competente. L'edificazione conseguente avverrà con le modalità previste dai rispettivi ambiti, fermo restando il perfezionamento della convenzione di cui allo stesso precedente comma e la costituzione di idonee garanzie per gli adempimenti degli obblighi derivanti.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le infrastrutture di cui deve essere garantita l'esistenza sono:
  - a) strada di accesso;
  - b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) rete di distribuzione dell'acqua potabile o altra fonte di approvvigionamento ritenuta idonea dagli organi competenti;
  - d) allacciamento alla fognatura pubblica o, in alternativa, sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'autorità competente.

#### **Articolo 20 – Modalità di cessione delle dotazioni territoriali – Casi di monetizzazione**

1. Le quantità indicate dagli atti di pianificazione urbanistica comunale riferiti alle dotazioni territoriali riferite alle aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi si intendono al netto di strade, marciapiedi, spartitraffico, aiuole, impianti tecnici di urbanizzazione.
2. Non sono computabili come aree a verde come definito dal PSC le aiuole, le alberature stradali e le altre aree ancorché sistematiche a verde filtrante inferiori ad una superficie di mq 50 nonché le fasce di profondità inferiore a 5 m localizzate lungo le infrastrutture stradali e ferroviarie. Tali aree e fasce qualora esplicitamente specificato dagli strumenti urbanistici sono da considerarsi dotazioni ecologiche ed ambientali ai sensi della L.R. 20/2000. **Le aree di cui al presente comma sono viceversa da computare come aree a verde qualora sulle medesime è prevista la realizzazione di piste ciclopedonali.**



3. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree in cessione finalizzata alla realizzazione di attrezzature a carattere permanente, le stesse aree devono essere cedute all'Amministrazione a seguito di sistemazione eseguita secondo esplicite indicazioni da parte di quest'ultima.
4. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro dodici mesi dall'inizio lavori, previa sottoscrizione di atto d'obbligo o convenzione da parte del soggetto privato al ritiro del titolo abilitativo. Tali aree devono essere reperite all'interno del lotto d'intervento o, in alternativa, poste in aree ad esso contigue.
5. L'Amministrazione comunale, a propria discrezione, può richiedere la monetizzazione delle aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, qualora le stesse non risultino individuate dagli strumenti urbanistici ovvero le stesse aree per caratteristiche ed ubicazione non risultino funzionali all'interesse pubblico.
6. In caso di strumenti di pianificazione esecutiva, il POC può individuare direttamente le aree di cessione o definire i criteri per la loro localizzazione. Esse possono essere in tutto o in parte all'interno dell'ambito o del sub-comparto attuativo ed è ammessa, in sede di presentazione di piano attuativo, una localizzazione parzialmente diversa, nel rispetto delle indicazioni contenute nel PSC e nel POC e non peggiorativa delle situazioni previste nelle fasi precedenti.
7. Qualora il POC non individui le aree di cessione in relazione al comparto in trasformazione o le individui per una parte, tutte le aree di cessione devono essere indicate e localizzate dal Piano Attuativo. Qualora non esistano prescrizioni specifiche per la loro localizzazione, il Piano attuativo può individuarle anche all'esterno del comparto purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile indicato dal PSC e scelte tra le aree del PSC ad esse destinate e non ancora di proprietà pubblica. La proposta di localizzazione deve dimostrare l'effettiva disponibilità dell'area.
8. Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, è consentita la monetizzazione delle aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi nei seguenti casi:
  - a) per gli interventi diretti quando le aree da cedere sono complessivamente inferiori a 50 mq;
  - b) per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da cedere siano inferiori a 100 mq.
9. Al di sopra delle soglie di cui al precedente comma la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:
  - a) nei Centri storici, nei complessi storico testimoniali e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;
  - b) in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medio-grandi strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;



- c) in caso di formazione di complessi commerciali di vicinato all'interno dei Centri storici e a condizione che derivino da interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione, recupero, restauro, risanamento e di cambio d'uso;
  - d) in caso di interventi diretti sul patrimonio edilizio in ambiti rurali.
10. Fuori dai casi di cui ai commi precedente, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere la monetizzazione delle aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi fino ad una quantità non superiore a 7 mq per abitante teorico per destinazioni residenziali e assimilabili, fino al 5% della Sc per destinazioni produttive e fino al 25% della Sc per funzioni terziarie.
11. Le risorse finanziare acquisite, ad esclusione di quelle alla lettera d) del comma 9, dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi.
12. Negli interventi programmati dal POC non si applica la monetizzazione, salvo in casi in esso specificato e derivanti da interventi in ambiti di trasformazione urbana.

## **CAPO VIII — DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

### **Ex Articolo 36 — Norme di riferimento**

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal Titolo III della L.R. 15/2013 integrato, per gli aspetti specificamente previsti dalla medesima Legge, dalle disposizioni di cui al presente CAPO.
2. La quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione sono corrisposte secondo modalità, tempi ed eventuali forme di rateizzazioni stabiliti da specifici atti assunti dall'Amministrazione Comunale.
3. In materia di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 15/2013.

### **Ex Articolo 37 — Determinazione del costo di costruzione**

1. Il costo di costruzione e il relativo contributo dovuto in sede di titolo edilizio è determinato periodicamente dall'Assemblea Legislativa Regionale.
2. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali il costo di costruzione è adeguato annualmente dall'Amministrazione Comunale mediante specifici atti.

### **Ex Articolo 38 — Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. In materia di Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza si applicano le disposizioni contenute nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 46 del 21/12/1998 e n° 79 del 20/12/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.



## CAPO IX – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI – INAGIBILITÀ

### Ex Articolo 39 – Adempimenti per l'esecuzione dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori trasmette all'ufficio comunale competente, qualora non già presentata in sede di titolo abilitativo, una apposita relazione sottoscritta anche dell'esecutore dei lavori che contenga in modo dettagliato le quote livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazioni esistenti.

### Ex Articolo 40 – Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del titolo abilitativo e fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 15/2013, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.
2. Il titolare del Permesso di costruire, o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in caso la data di inizio lavori sia successiva da quella indicata nella Segnalazione stessa, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.
3. Nella comunicazione devono inoltre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e responsabili della direzione lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione di tali operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni.

### Ex Articolo 41 – Conduzione del cantiere

1. In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini, nel rispetto delle norme vigenti.
2. L'esecutore, il proprietario e i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai sensi della responsabilità verso terzi.
3. Salvo quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia. Gli impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente AUSL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;



- b) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- c) ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero per tutta la durata dei lavori da materiali inutili o dannosi. Inoltre deve essere dotato di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale;
- d) i materiali di risulta o derivanti dalle demolizione devono essere movimentati solo a seguito di bagnatura o a mezzo di appositi recipienti per evitare il sollevamento delle polveri. Gli interventi su manufatti prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico possono essere effettuate solamente con l'ausilio di opportune protezioni che impediscono la propagazione della polvere;
- e) nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, inoltre, le recinzioni, anche provvisorie devono garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

4. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente Articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### **Ex Articolo 42 – Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione allo sportello unico per l'edilizia che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

#### **Ex Articolo 43 – Vigilanza sull'esecuzione dei lavori**

1. Nel corso dell'esecuzione dei lavori, lo sportello unico per l'edilizia esercita i controlli sulle opere edilizie secondo quanto stabilito dall'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR. 76/2014 e secondo le modalità esecutive stabilite dal Responsabile del Servizio Tecnico.
2. I controlli sono volti a verificare che:
  - a) le opere siano realizzate in conformità ai titoli abilitativi ottenuti o presentati;
  - b) i cantieri presentino i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.
3. A tal fine nei cantieri deve essere messa a disposizione e conservata copia del titolo abilitativo, corredata dai relativi elaborati grafici.
4. Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile di cantiere,



del direttore dei lavori, degli installatori, delle figure di cui al D.Lgs 81/2008. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

5. Qualora nel corso dei controlli sia accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato e che non rientrino nei casi di varianti minori in corso d'opera, si procederà all'avvio di apposite procedimenti amministrativi ai termini di legge.
6. In caso di interruzione dei lavori, devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In mancanza di dette precauzioni, l'Amministrazione Comunale ingiunge l'assunzione delle misure ritenute opportune.

#### **Ex Articolo 44 – Comunicazione di fine lavori**

1. L'ultimazione dei lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia entro cinque giorni e sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo, dal direttore lavori e dall'esecutore.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di conformità edilizia e agibilità. L'eventuale diniego alla suddetta richiesta fa venire meno tale presunzione.

#### **Ex Articolo 45 – Dichiarazione di inagibilità**

1. L'Amministrazione Comunale ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche o di sicurezza.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) degrado delle strutture e degli impianti tale da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio, ovvero in luoghi senza i requisiti minimi igienici e sanitari;
  - c) insufficienti requisiti dimensionali di superficie o di altezza;
  - d) insufficienti condizioni di areazione, ventilazione e illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) assenza di servizi igienici;
  - g) mancato allacciamento alla fognatura ove esistente, o ad altro idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue.
3. Per le nuove costruzioni e per le abitazioni oggetto di intervento di recupero a seguito dell'entrata in vigore del presente Regolamento, l'ordinanza di sospensione dell'uso del fabbricato è emanata anche nel caso di difformità dell'opera a quanto previsto dal presente Regolamento.

## **CAPO IX V – OPERE, PROGETTI E PROGRAMMI DI COMPETENZA COMUNALE**

### **Articolo 21 – Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.



2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.Lgs 163/2006 e al relativo regolamento di attuazione.
3. Gli Uffici Comunali competenti effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

**Articolo 22 – Opere pubbliche di competenza comunale Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'Amministrazione Comunale può dotarsi di appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare per:
  - a) la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) le zone di recupero;
  - c) le zone verdi;
  - d) l'arredo urbano ed il colore;
  - e) la viabilità ed il traffico;
  - f) la valorizzazione commerciale;
  - g) la circolazione dei portatori di handicap;
  - h) regolamento per il decoro urbano.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

**CAPO X VI – DISCIPLINA DEL COMMERCIALE E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONI DI ALIMENTI E BEVANDE**

**Articolo 23 – Disciplina del commercio**

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999, gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale individuano, per quanto di competenza, le aree destinate agli insediamenti commerciali. In particolare tali insediamenti sono regolamentati:
  - a) dal PSC all'interno degli ambiti urbanizzabili;
  - b) dal RUE all'interno degli ambiti del tessuto consolidato.
2. Le diverse tipologie commerciali, come definite dal presente Regolamento in ragione della disciplina di settore vigente, sono specificamente ammesse o vietate secondo la regolamentazione della specifica disciplina d'ambito urbanistico.



3. In relazione alla ridotta consistenza delle attività commerciali diverse dagli esercizi di vicinato, la disciplina urbanistica comunale non ricorre alla suddivisione dei settori merceologici di cui al punto 1.2 della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99.
4. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/1999, le aree individuate ai fini dell'elaborazione dei progetti di valorizzazione commerciale coincidono con il tessuto dei centri storici come rappresentati dagli elaborati di PSC e di RUE.
5. Per gli esercizi di vicinato ricadenti all'interno delle aree di cui al comma precedente non si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 16 in materia di dotazioni di parcheggi privati.

#### **Articolo 24 – Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande**

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente ai sensi del presente Regolamento afferiscono alle definizione di Esercizi pubblici come disposto dall'Articolo 17.
2. I requisiti essenziali per il rilascio, il trasferimento dell'ubicazione dell'esercizio e per le relative autorizzazioni sono definiti dalla D.G.C. n. 143 del 29/09/2010 e dalle disposizioni urbanistiche prevalenti di cui ai successivi commi.
3. I requisiti di parcheggio di cui alla D.G.C. n. 143 del 29/09/2010 fanno riferimento alle disposizioni di cui all'Articolo 16 e non si applicano agli esercizi pubblici ricadenti all'interno delle aree individuate ai fini dell'elaborazione dei progetti di valorizzazione commerciale ai sensi dell'Articolo 23.

### **TITOLO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I – AREE URBANIZZATE**

##### **SEZIONE I – CENTRI STORICI E COMPLESSI STORICO TESTIMONIALI**

#### **Articolo 25 – Centri Storici. Individuazione e obiettivi**

1. Gli ambiti dei Centri Storici sono individuati sulla base delle preesistenze riscontrabili dalle mappe catastali storiche al fine di comprendere al loro interno gli edifici, le aree pertinenziali, gli isolai o porzioni di tessuto nei quali si sono conservati gli impianti urbanistici ed edilizi originari.
2. È obiettivo prioritario del RUE, in accordo con le disposizioni del PSC, favorire un processo di rivitalizzazione e valorizzazione dei Centri Storici rendendo possibile l'insediamento di funzioni plurime e complementari tra loro in cui la residenza assume un ruolo primario.
3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono necessariamente perseguire l'obiettivo della valorizzazione dei caratteri tipologici e morfologici esistenti, della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, della tutela dei caratteri del paesaggio urbano e della conservazione delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali.



4. La disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai Centri Storici si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ha condotto ad individuare:
  - a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
  - b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;
  - c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

## **Articolo 26 – Classificazione e destinazioni d'uso nei Centri Storici**

1. Gli immobili compresi nei Centri Storici sono classificati secondo le categorie definite nei seguenti punti, così come riportato negli elaborati RUE.T02a e RUE.T02b.
2. In materia di mutamento di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni prevalenti di cui all'ultimo punto del presente articolo.

### **Articolo 26.1 – Edificio prevalentemente residenziale**

1. Trattasi di costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Rappresentano gli edifici principali del tessuto storico.
2. La destinazione principale è la Residenza.
3. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato al servizio della residenza con esclusione delle attività moleste; Commercio Vicinato; **Complessi commerciali di vicinato;** Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Housing sociale, Servizi pubblici.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro Commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti; Depositi.
5. Le attività commerciali e destinate al commercio di vicinato devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o da corti che devono poter permettere l'uso pubblico, eventualmente convenzionato. Le attività commerciali ai piani superiori a quello terra o rialzato sono ammessi esclusivamente se facenti parte di quella al piano terra e siano ad essa direttamente collegate. **In caso di Complessi commerciali di vicinato le attività commerciali e gli esercizi pubblici in essi ricadenti devono essere dotati di collegamenti funzionali e servizi comuni.**

### **Articolo 26.2 – Area privata scoperta**

1. Sono le aree edificate e non edificate al servizio degli edifici.
2. L'area di cui al presente punto deve essere sistemata preferibilmente a verde, pavimentandola nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri. Per le



parti impermeabili è consentito l'uso di pietra e massetti di cemento autobloccanti; sono comunque escluse le pavimentazioni in asfalto e in conglomerato cementizio. Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

3. L'Area privata scoperta è di norma inedificabile. Ne è consentita una parziale utilizzazione nei seguenti casi:

- a) interventi diretti relativi ad edifici sottoposti alle disposizioni di cui al punto 54.1 29.1  
Ricostruzioni vincoli generali;
- b) interventi urbanistici attuativi non predeterminati dal PSC o dal RUE ma da essi consentiti;
- c) realizzazione di autorimesse interrate e relative strutture di accesso (rampe, scale, ecc.) laddove consentito e purché non in contrasto con le norme di tutela, la regolare circolazione stradale e la salvaguardia dei valori ambientali, urbani ed architettonici;
- d) opere di arredo;
- e) corpi tecnici per impianti e infrastrutture al servizio degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, quando sia dimostrata l'impossibilità ad una diversa localizzazione all'interno dell'edificio stesso.
- f) **utilizzo degli immobili per funzione di carattere pubblico, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale al fine del riconoscimento dell'interesse pubblico.**

#### Articolo 26.3 – Sistema viabilistico centrale

1. Le aree così individuate sono costituite dal sistema di strade e piazze esistenti all'interno dei centri storici. Tali spazi devono essere progressivamente riqualificati, valorizzati ed, in caso, pedonalizzati, secondo tempi e modalità fissati dall'Amministrazione comunale, sulla base di uno specifico progetto esecutivo.
2. Per il Sistema viabilistico centrale si applicano le disposizioni del PSC riferite alle aree classificate come Viabilità.

#### Articolo 26.4 – Area per dotazioni territoriali

1. Sono le aree, diverse da quelle di cui al punto precedente destinate alle dotazioni territoriali secondo la classificazione e le previsioni contenute nel PSC.
2. Fatta salva la disciplina di tutela, per le aree di cui al presente punto si applicano le specifiche disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel presente Regolamento e le disposizioni relative alle Categorie di intervento di cui all'Articolo 29.

#### Articolo 26.5 – Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso nei Centri Storici

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti, la conservazione e la modifica delle destinazioni esistenti alla data di adozione del presente RUE deve avvenire nel rispetto degli obiettivi indicati dal PSC e dal precedente RUE. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione



comunale di opporre divieto a destinazioni d'uso che, risultino incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano e con la tutela delle risorse.

2. Per gli edifici esistenti la variazione delle destinazioni d'uso anche verso quelle ammesse non deve comportare significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.
3. Sono da considerarsi comunque vietate le destinazioni d'uso che comportino elevati flussi di traffico o l'insediamento di attività che generino interferenza con il sistema insediativo storico e la sua fruizione.
4. Il mutamento di destinazioni d'uso connesso a trasformazioni edilizie dell'immobile deve sempre rispettare le disposizioni contenute nel PSC e nel presente RUE e la corretta applicazione delle modalità di intervento sugli edifici.
5. Specifiche limitazioni o modifiche alle destinazioni d'uso ammesse possono essere definite dagli strumenti di pianificazione attuativa quali programmi di riqualificazione urbana e progetti di valorizzazione commerciale.
6. In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli indicati, previa formazione di piano attuativo, esteso all'intera unità edilizia e relative aree di pertinenza, che preveda:
  - a) la valutazione della compatibilità delle funzioni con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio;
  - b) la valutazione della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche ed ambientali dell'area urbana circostante;
  - c) la dotazione minima di posti auto di pertinenza secondo quanto previsto dal RUE.
7. Implica variazione del fabbisogno di Dotazioni territoriali il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con Su superiore a 200 mq; Esercizi pubblici con Su superiore a 250 mq; Direzionale con Su superiore a 150 mq.
8. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle dotazioni territoriali, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Su oggetto di intervento. La superficie così derivata deve prioritariamente essere destinata ad Attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale come definite dal PSC.

## **Articolo 27 – Interventi per le aree interne ai Centri Storici**

1. La pianificazione urbanistica comunale nelle aree interne ai Centri Storici si attua mediante:
  - a) intervento diretto per singola unità immobiliare esclusivamente per opere interne;
  - b) intervento diretto esteso all'intero edificio in caso di opere esterne;
  - c) piani attuativi, previsti in sede di POC, la cui perimetrazione può essere proposta sia dall'Amministrazione comunale sia dai soggetti proprietari.



- 
2. Sono fatte salve tutte le disposizioni derivanti da normative di tutela e salvaguardia vigenti.

### **Articolo 28 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Centri Storici**

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.
2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
3. Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dell'Amministrazione comunale.
4. Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento.
5. Nel rispetto delle disposizioni di legge:
  - 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) non è ammesso l'aumento delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente RUE e l'edificazione nelle aree libere destinati ad usi urbani e collettivi.
6. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esamina del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti. In particolare le superfetazioni non possono essere oggetto di variazione della destinazione d'uso e sono da considerarsi a tutti gli effetti in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE.
7. Per quanto di norma non sono ammessi interventi di incremento di volume e di modifica della sagoma dell'edificio, è consentito l'incremento di Su nei seguenti casi:
  - a) recupero dei vani sottotetto ai fini residenziali, nel rispetto dei requisiti e delle norme edilizie e igieniche vigenti;
  - b) creazione di soppalchi a condizione che sia rispettate le seguenti prescrizioni:
    - o la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 2/3 della superficie del locale;
    - o l'altezza della parte soppalcata dovrà essere > 2.20 m
    - o l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale deve essere > 2.20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere > 1.80 m ed l'altezza media > 2.20 m.
    - o le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
  - c) utilizzazione di locali intinti esistenti.



- 
8. Salvo nei casi espressamente indicati dal RUE, le quote di gronda non possono essere modificate rispetto alle situazioni esistenti; possono essere consentite variazioni alla quota di colmo ed alle pendenze delle falde qualora sia necessario il riordino delle coperture.

## **Articolo 29 – Categorie di intervento all'interno dei Centri Storici**

1. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle modalità elencate nei seguenti punti come rappresentate negli elaborati RUE.T02a e RUE.T02b.
2. Le denominazioni di cui ai successivi punti non hanno relazione nominalistica con le definizioni degli interventi prevista dalle disposizioni regionali vigenti e sono da intendersi prevalenti rispetto a queste ultime.
3. In virtù della presenza delle Mura Castellane, qualora ricorra il caso, gli interventi edilizi devono rispettare, oltre alle disposizioni contenute nel presente Articolo, anche le disposizioni di cui all'Articolo 37.
4. Le categorie di intervento associate agli immobili possono essere variate mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale previa presentazione di progetto architettonico e puntuale valutazione positiva da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

### **Articolo 29.1 – Ristrutturazione con vincoli generali**

1. Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.
2. In caso di ricostruzione edilizia, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze e dagli eventuali allineamenti obbligatori prescritti.
3. La Su esistente non può essere aumentata rispetto a quella individuata alla data di adozione del presente RUE salvo nei casi previsti dal presente Regolamento.
4. Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nella categoria Ristrutturazione con vincoli architettonici o categorie superiori. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

### **Articolo 29.2 – Ristrutturazione con vincoli architettonici**

1. Trattasi di edifici che presentano caratteri architettonici non sempre coerenti con il contesto storico o delle costruzioni originarie o che hanno subito alcune trasformazioni comportanti alterazione della struttura compositiva originaria. Ad essi viene comunque riconosciuto un valore architettonico e urbanistico.



2. Tali edifici possono essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione, purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la sagoma dell'edificio salvo quanto previsto nel presente Regolamento.
3. Il vincolo planimetrico non si applica ai corpi scala esistenti esterni alla sagoma della costruzione.
4. Le altezze di colmo e di gronda di tali edifici devono, con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nella categoria Ripristino architettonico o superiori.
5. Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti evidenziate nelle schede degli edifici allegate.

#### Articolo 29.3 – Ripristino architettonico

1. Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.
2. L'obiettivo del RUE è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono da un lato a conservare gli elementi congruenti e dall'altro ad eliminare o trasformare le parti che in sede di analisi sono state giudicate non conformi.
3. Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede di cui all'elaborato RUE.R03, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio dei Centri Storici.
4. Per gli edifici ricadenti nella presente categoria:
  - a) sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - b) è vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti;
  - c) sono vietati gli interventi di ampliamento che alterino la sagoma dell'edificio.

#### Articolo 29.4 – Risanamento e valorizzazione architettonica

1. Questa categoria interessa un ridotto numero di fabbricati dotati di particolari caratteri architettonici che, oltre ad essere riconoscibili, sono stati anche discretamente conservati.
2. Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi importanti della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Restauro e



risanamento conservativo. Tutti gli interventi, comprese la manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

3. Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede degli edifici indicate, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio dei Centri Storici.

#### Articolo 29.5 – Restauro architettonico

1. Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.
2. Ogni intervento su tali complessi edilizi deve avvenire previa autorizzazione degli Enti competenti per la tutela del bene.
3. Le indicazioni contenute nelle schede di cui all'elaborato RUE.R03 sono da ritenersi puramente orientative rispetto alle azioni specifiche definite in sede di progetto di restauro.

#### Articolo 29.6 – Strada da riqualificare

1. Sono le strade che devono essere oggetto di specifici progetti di riqualificazione finalizzati ad incrementare la qualità urbana.
2. L'obiettivo è la trasformazione di queste strade da infrastrutture viarie a spazi di relazione umana altamente fruibili.
3. Per raggiungere tale obiettivo il RUE individua i seguenti possibili interventi:
  - a) riorganizzazione della circolazione veicolare;
  - b) restringimento della carreggiata a favore di più ampi spazi da destinare alla mobilità dolce;
  - c) creazione di piste ciclabili in sede protetta;
  - d) formazione di alberature e di verde di arredo;
  - e) realizzazione di pavimentazioni che risultino conformi sia al contesto storico sia all'uso pedonale degli spazi (innalzamento del piano stradale in corrispondenza degli incroci al fine di rallentare i flussi veicolari e favorire gli attraversamenti);
  - f) inserimento di arredo urbano che favorisca la sosta e la fruibilità pedonale;
  - g) creazione di adeguati spazi a parcheggio al servizio delle attività commerciali.

#### Articolo 30 – Criteri per gli interventi di recupero nei Centri Storici

1. Negli interventi di Ristrutturazione con vincoli architettonici e di Ripristino architettonico, di cui all'Articolo 29, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali qualora non in contrasto con altre puntualmente definite dalle schede di cui all'elaborato RUE.R03:



- a) devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
- b) le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista di particolare pregio architettonico devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- c) devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- d) deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;
- e) ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;
- f) deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- g) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.; quando ammesso potranno essere consentite nuove aperture e/o lo spostamento di quelle esistenti, anche in deroga ai rapporti illuminotecnici, ancorché siano di dimensioni e forme consone con il contesto;
- h) è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
- i) è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento degli elementi di pregio e non interessino pareti con affreschi o tempere;
- j) devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.



### Articolo 31 – Complessi storico testimoniali. Individuazione e obiettivi

1. Gli immobili ricadenti nel presente Ambito costituiscono elementi di interesse storico seppur posti all'esterno dei perimetri dei Centri Storici e sono sottoposti, qualora ricorra il caso, anche alla disciplina di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004.
2. È obiettivo prioritario del RUE, in accordo con le disposizioni del PSC; supportare la riqualificazione ed il riuso del patrimonio esistente coerentemente con i caratteri ambientali e paesaggistici di cui i complessi fanno parte.
3. La disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai Complessi storico testimoniali si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ha condotto ad individuare:
  - a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
  - b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;
  - c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

### Articolo 32 – Classificazione e destinazioni d'uso nei Complessi storico testimoniali

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 26 integrata dalle seguenti disposizioni prevalenti.
2. Le attività commerciali ammesse sono unicamente nella forma di esercizio di vicinato. Altre tipologie di strutture commerciali sono ammesse esclusivamente se già insediate alla data di adozione del presente Regolamento. Per queste attività non è possibile ottenere aumenti di superficie di vendita se non a seguito di redazione di piani attuativi nel rispetto delle normative di settore vigente.
3. Nelle aree private scoperte di cui all'Articolo 26 è ammessa l'edificazione, oltre a quanto indicato nel medesimo Articolo, per gli interventi previsti dal successivo Articolo 34. Le aree libere derivanti dalla demolizione degli edifici devono essere opportunamente sistematiche e sottoposte alla disciplina dell'Articolo 26 e alle altre prescrizioni ad esse relative contenute nel presente Regolamento.

### Articolo 33 – Modalità di attuazione per le aree interne ai Complessi storico testimoniali

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 28.

### Articolo 34 – Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Complessi storico testimoniali

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Complessi storico-testimoniali devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.



2. Per gli edifici non sottoposti a specifica tutela da parte del PSC o della normativa sovraordinata, ovvero per tutti gli edifici sottoposti a Ristrutturazione con vincoli generali come indicato negli elaborati RUE.T02a e RUE.T02b e che non rivestono specifico ruolo di interesse storico testimoniale, sono possibili interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione su medesimo sedime senza aumento di volumetria.
3. In caso di predisposizione di Piano Attuativo che preveda l'incremento di Su del 10%, come previsto dalla specifica norma d'ambito del PSC, il Volume di riferimento per il calcolo della Su è il Volume totale ~~o l'orde~~ come definito dalle disposizioni regionali.
4. Il recupero di edifici esistenti, dove indicato, ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
5. Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dell'Amministrazione Comunale.
6. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento.
7. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esamina del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti. In particolare le superfetazioni non possono essere oggetto di variazione della destinazione d'uso e sono da considerarsi a tutti gli effetti in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE.

#### **Articolo 35 – Categorie di intervento per gli edifici interni ai Complessi storico testimoniali**

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 29.

#### **Articolo 36 – Criteri per gli interventi di recupero nei Complessi storico testimoniali**

1. Si applica la disciplina di cui all'Articolo 30.

#### **Articolo 37 – Mura Castellane**

1. Con apposito simbolo grafico, nell'Elaborato RUE.T02, il RUE riporta la traccia delle Mura Castellane di Busseto così come desunte dalla schedatura contenuta nell'Elaborato RUE.R02. La precisa individuazione delle Mura è contenuta nel medesimo Elaborato RUE.R02.
2. Fatte salve le disposizioni di tutela di cui al D.Lgs.42/2004, alle Mura Castellane si applicano le disposizioni di tutela di cui all'Articolo 29 integrate dalle eventuali prescrizioni contenute nelle singole schede di cui all'Elaborato RUE.R02 e da quanto indicato nel presente Articolo.



3. Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 11, 50 e 169 del D.Lgs.42/2004, è vietato, senza l'autorizzazione della Soprintendenza territorialmente competente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista anche in assenza di decreto di tutela.
4. Con apposito accordo da sottoscriversi tra il Comune e la Soprintendenza territorialmente competente sono definite le modalità operative per l'applicazione della disciplina di tutela. La Soprintendenza, quando ne ricorrono le condizioni, si esprime sui progetti ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004. In tutti gli altri casi gli interventi edilizi da eseguire sulle Mura o che interferiscano con le stesse sono soggetti al parere vincolante della Soprintendenza.
5. Le tecniche d'intervento per il consolidamento delle strutture in muratura devono essere prescelte in riferimento alla prioritaria necessità di salvaguardare le testimonianze della tradizione culturale locale. Gli interventi non devono stravolgere la struttura ed alterare la sua originale conformazione e i caratteri costruttivi dell'apparato murario.
6. L'intervento deve essere redatto in riferimento ad indagini preventive indirizzate all'effettiva conoscenza della struttura. Tali indagini devono essere di tipo storico al fine di individuare la tecnica costruttiva, gli interventi da questa subita successivamente e il reale stato conservativo dei materiali.
7. Le indagini diagnostiche dovranno essere preferibilmente di tipo non distruttivo, onde evitare asportazioni, anche se ridotte, di materiale che possano implicare aggravio per l'equilibrio strutturale.
8. Gli interventi sugli elementi così individuati devono prevedere:
  - a) pulitura;
  - b) stuccatura dei giunti;
  - c) riparazione delle lacune;
  - d) restauro o ripristino;
  - e) eliminazione di aggiunte incongrue;
  - f) rimozione della vegetazione infestante ed eventuale trattamento biocida da effettuarsi a cura di ditte specializzate;
  - g) ripristino della copertura sommitale.
9. Gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti prestazionali:
  - a) conservazione o riproposizione del cromatismo, della patina e dei caratteri originari delle superfici a facciavista con particolare attenzione al tipo di fugatura, giunti, trattamento superficiale (arrotatura, graffiatura, sagomatura) e composizione degli elementi in laterizio;
  - b) nessuna intonacatura o tinteggiatura delle superfici in mattoni a vista salvo documentati casi di preesistenza;



10. Per le porzioni intonacate di cui al comma precedente devono effettuate opportune campagne stratigrafiche e devono essere predisposte campionature per i nuovi tinteggi.
11. Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti modalità realizzative:
  - a) in caso di integrazione del paramento, utilizzo di mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore;
  - b) in caso di sconnessione, utilizzo di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di legante cementizio;
  - c) utilizzo di malte "dolci" ottenute con calce debolmente idraulica;
  - d) solo eccezionalmente in caso di ampie superfici realizzate con materiali incongrui e nell'impossibilità di utilizzo di tecniche tradizionali, rifacimento con materiali diversi da quelli indicati alle lettere precedenti.
12. Le tecniche da utilizzare sono le seguenti:
  - a) pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata; è vietato l'uso di qualsiasi tipo di sabbiatura;
  - b) rifacimento della tinteggiatura, secondo i casi sopra indicati, a base di calce e terre colorate posata direttamente sulla superficie della cortina in mattone a vista;
  - c) integrazioni di lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, mediante il metodo "scuci/cuci";
  - d) riproduzione fedele della tecnica di stuccatura dei giunti già in opera, evitando comunque incorniciature di mattoni a vista.
13. In caso di interventi edilizi che interessino gli elementi di cui al presente Articolo, la realizzazione degli impianti tecnologici non può avvenire sottotraccia ma deve prevedere la posa della componentistica esternamente alla muratura. È fatta salva la possibilità di utilizzare tracce preesistenti.
14. Eventuali nuovi manufatti consentiti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale non possono essere addossati alle Mura.
15. In caso di interventi di consolidamento, si applicano le disposizioni di cui al DPCM 09/02/2011 in materia di valutazione e riduzione del rischio sismico per patrimonio culturale. È vietato l'utilizzo di intonaci e cordoli armati.
16. Per gli edifici prospicienti o a ridosso delle Mura è vietata l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici.
17. A corredo degli elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi deve essere specificamente predisposta la seguente documentazione in relazione alle tipologie di intervento:
  - a) per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dell'intero edificio in cui sono inserite parti di mura o dell'intero edificio che appoggia sulle mura:



- rilievo architettonico complessivo delle parti interessate con particolari architettonici e, se presenti, tecnici o distributivi, in scala adeguata;
  - documentazione fotografica a colori con dimensioni minime 18 x 24 cm con viste particolareggiate di dettaglio, viste complessive e, se ricorre il caso di edificio appoggiato sulle mura, di insieme delle facciate contigue;
  - rilievo materico complessivo delle parti interessate con particolari dello stato di degrado e di, eventuale, dissesto, in scala adeguata;
  - progetto cromatico, scala 1:100, comprensivo di particolari architettonici e tecnici;
  - eventuali tavole grafiche di dettaglio, in scale 1:10 e 1:20, illustranti gli elementi architettonici e decorativi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc;
  - relazione storica completa di documentazioni planimetriche storiche (catasti, rilievi, etc.)
  - relazione illustrativa delle forme e delle dimensioni, dei materiali, dei colori e delle tecniche di intervento.
- b) per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti opere interne dell'intero edificio in cui sono inserite parti di mura o dell'intero edificio che appoggia sulle mura, o di parti di mura a se stanti:
- rilievo architettonico dello stato di fatto, piante e sezioni, in scala 1:50, completo di indicazioni degli elementi architettonici di rilievo e con indicazione delle strutture allo stato (solai, tramezzi, etc.);
  - documentazione fotografica a colori con dimensioni minime 18 x 24 cm con viste particolareggiate di dettaglio, viste complessive degli interni e, se ricorre il caso di mura a se stanti, di insieme dei fronti contigui;
  - rilievo materico complessivo delle parti interessate con particolari dello stato di degrado e di, eventuale, dissesto, in scala adeguata;
  - progetto cromatico, scala 1:100, comprensivo di particolari architettonici e tecnici;
  - eventuali tavole grafiche di dettaglio, in scale 1:10 e 1:20, illustranti gli elementi architettonici e decorativi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc;
  - relazione storica completa di documentazioni planimetriche storiche (catasti, rilievi, etc.)
  - relazione illustrativa delle forme e delle dimensioni, dei materiali, dei colori e delle tecniche di intervento.



## SEZIONE II – TESSUTO CONSOLIDATO

### Articolo 38 – Ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale (AUC.RES). Generalità

1. Sono così individuate le parti del tessuto urbanizzato che accolgono per lo più le funzioni residenziali e abitative. Ai sensi della definizione e dell'individuazione contenuta nel PSC, sono le zone del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento.
2. Le destinazioni d'uso sono specificamente disciplinate nell'Articolo 39, nell'Articolo 40, nell'Articolo 41 e nell'Articolo 43. Indipendentemente dalla disciplina d'ambito e ai soli fini della disciplina delle destinazioni d'uso, sono comunque da ritenersi destinazioni ammesse le attività insediate alla data di adozione del presente Regolamento.
3. Implica variazione del fabbisogno di dotazioni territoriali il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con Su superiore a 200 mq; Esercizi pubblici con Su superiore a 150 mq; Servizi privati strutturati; Direzionale con Su superiore a 150 mq.
4. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle dotazioni territoriali, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Su soggetta a mutamento. La superficie così derivata deve prioritariamente essere destinata ad Attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale come definite dal PSC.
5. In caso di insediamento di attività commerciale di vicinato all'interno di edificio esistente alla data di adozione del presente Regolamento, non si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 16.

### Articolo 39 – Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1)

1. Comprendono parti del territorio edificate prevalentemente in epoche recenti contraddistinte da tipologia isolata nella maggior parte dei casi.
2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio e il completamento delle aree libere interstiziali. In particolare:
  - a) per gli edifici esistenti gli interventi devono essere volti al consolidamento e alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza;
  - b) per i nuovi edifici gli interventi devono prevedere tipologie consone all'ambiente circostante e nel rispetto e nella tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.
3. Nel presente Ambito la destinazione principale è la Residenza.
4. Le Destinazioni integrative sono: Housing sociale; Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Commercio Specializzato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi



privati strutturati fino ad un massimo di 400 mq di Su; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 50 mq di Su.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Commercio all'ingrosso; **Complessi commerciali di vicinato**; Locali di intrattenimento; Carburanti.
6. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
7. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,4 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) **Rapporto Indice** di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 30%.
8. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
  - b) Indice di edificabilità territoriale: 0,35 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) **Rapporto Indice** di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 30%;
  - f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
9. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine. È inoltre ammessa la costruzione a confine di proprietà a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
10. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento di uno o più indici e parametri edilizi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quelli indicati al precedente comma 7.

#### **Articolo 40 – Ambito Residenziale ad elevata densità R2 (AUC.RES.R2)**

1. Sono ambiti appartenenti al tessuto edificato consolidato nei quali sono necessari interventi volti al miglioramento del quadro morfologico e funzionale. Al loro interno sono anche localizzate funzioni non compatibili con il contesto residenziale adiacente.



2. La tipologia e la morfologia che caratterizza i presenti compatti è spesso diversa e determinata dalle diverse epoche di realizzazione degli interventi di costruzione. La loro localizzazione gli attribuisce un ruolo fondamentale anche per i processi di riqualificazione paesaggistica e di rivitalizzazione degli spazi centrali, anche in chiave fruitiva-turistica.
3. La pianificazione urbanistica comunale persegue i seguenti obiettivi:
  - a) il miglioramento della qualità edilizia degli edifici esistenti;
  - b) l'insediamento di funzioni residenziali e compatibili con il tessuto edificato centrale;
  - c) la riqualificazione degli spazi scoperti;
  - d) la ricucitura di puntuale porzioni di tessuto edificato con gli spazi pubblici del Centro Storico.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere finalizzati all'innalzamento della qualità edilizia sia per le tipologie residenziali sia per quelle produttive artigianali o assimilabili. In particolare deve essere prestata particolare attenzione alle funzioni da insediare al fine di determinare un mix funzionale simile a quelle previste per gli ambiti appartenenti ai centri storici.
5. Gli interventi edilizi devono prevedere:
  - a) soluzioni tipologiche preferibilmente in linea o a cortina;
  - b) l'impiego di coperture a falda per gli edifici a tipologia residenziale o assimilabile;
  - c) l'utilizzo preferibilmente di tecnologie costruttive e materiali tradizionali per tamponamenti e i manti di copertura.
6. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento degli allineamenti stradali e la costruzione a confine nel rispetto totale o parziale del sedime degli edifici esistenti. Inoltre, nel rispetto dei requisiti igienici e sanitari, e fatti salvi i diritti di terzi, sono possibili interventi di nuova costruzione a confine lungo le strade, anche in assenza di allineamento preesistente.
7. In materia di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 39.
8. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
9. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,45 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 13,50 m;
  - d) **Rapporto Indice di copertura: 60%;**
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 20%.
10. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:



- a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo;
  - b) Indice di edificabilità territoriale: 0,35 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 13,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) Rapporto Indice di copertura: 60%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 20%;
  - f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
11. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine. È inoltre ammessa la costruzione a confine di proprietà a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
12. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento di uno o più indici e parametri edilizi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quelli indicati al precedente comma 9.

#### **Articolo 41 – Ambito Residenziale di valorizzazione R3 (AUC.RES.R3)**

1. Sono aree edificate all'interno di un impianto urbanistico consolidato e che presentano un adeguato livello di qualità urbana derivante da un corretto equilibrio tra aree edificate ed aree pertinenziali scoperte.
2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il mantenimento degli usi abitativi e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici urbani. In particolare:
  - a) per gli edifici esistenti gli interventi devono essere volti al consolidamento e al miglioramento del loro inserimento ambientale;
  - b) per i nuovi edifici gli interventi devono prevedere una ridotta occupazione della superficie fondiaria e l'utilizzo di tipologie edilizie che valorizzino la percezione degli spazi a giardino;
  - c) per le trasformazioni delle aree pertinenziali di edifici esistenti, gli interventi devono conservare e, laddove possibile, incrementare la superficie permeabile.
3. In materia di destinazioni d'uso, si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 39.
4. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
5. In caso di intervento diretto su lotti edificati si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,35 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;



- d) **Rapporto Indice** di copertura: maggior valore tra 25% e quello esistente incrementato del 10%;
- e) Indice di permeabilità fondiaria: maggior valore tra 60% e quello esistente diminuito del 10%.
6. In caso di intervento diretto su lotti inedificati si applicano i seguenti indici e parametri:
- Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - Indice di edificabilità fondiaria: 0,35 mq/mq;
  - Altezza massima: 10,50 m;
  - Rapporto Indice** di copertura: 25%
  - Indice di permeabilità fondiaria: 60%.
7. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
- Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo;
  - Indice di edificabilità territoriali: 0,30 mq/mq;
  - Altezza massima: 10,50 m;
  - Rapporto Indice** di copertura: 25%
  - Indice di permeabilità fondiaria: 60%.
  - Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
8. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono rispettare le seguenti disposizioni specifiche e prevalenti in materia di assetto morfologico:
- In caso di nuova costruzione o di sostituzione del patrimonio edilizio, l'edificazione deve preferire la concentrazione dei volumi e il mantenimento deve degli spazi liberi compatti. La soluzione progettuale deve garantire la conservazione, lungo il perimetro del lotto e dell'isolato, degli spazi liberi da sistemare a verde alberato e privilegiare la localizzazione dei manufatti nelle porzioni più lontane dalla viabilità pubblica.
  - I lotti appartenenti al presente ambito non possono essere oggetto di frazionamento, ai fini di eventuali interventi edilizi, successivo alla data di adozione del presente regolamento; il lotto viene inteso come la superficie fondiaria asservita all'edificazione, in caso di lotti edificati, ovvero in caso di lotti inedificati l'area di proprietà alla data di adozione del presente regolamento.
  - Le alberature d'alto fusto esistenti, di proprietà pubblica o privata, non possono essere abbattute, qualora non espressamente autorizzato dall'amministrazione pubblica per gravi ed imminente pericolo per l'incolumità di persone e immobili.



- d) La dotazione arborea deve essere possibilmente incrementata, nel rispetto delle distanze imposte dalle normative vigenti.
- e) Le aree scoperte pavimentate devono essere opportunamente sistamate con l'utilizzo di materiali possibilmente lapidei, con l'esclusione di battuti di cemento grezzo.

**9. In materia di decoro degli edifici si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:**

- a) I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono possibilmente riferirsi a quelli presenti nella tradizione edilizia del territorio.
- b) Le facciate e le porzioni di edifici, accessori e volumi tecnici visibili dal suolo pubblico, devono essere rivestite con materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci di calce, pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto (mattoni a vista); sono sconsigliati gli intonaci di tipo plastico. I rivestimenti ceramici sono ammessi qualora già presenti sull'edificio.
- c) I colori da impiegare devono essere preferibilmente entro la gamma delle terre chiare, del giallo e del rosa. Sono escluse le gradazioni scure e i colori brillanti.
- d) Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. eventualmente esistenti sulle facciate.
- e) Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici qualora rappresentino elementi documentali di significato storico, architettonico o testimoniale vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- f) Le coperture devono essere preferibilmente a doppia falda con linea di colmo parallela alla strada. Non sono ammesse coperture piane o a falda singola se non quando siano già presenti sull'edificio. La struttura portante deve essere realizzata preferibilmente con orditura in legno; il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in cotto tipo portoghesi o coppi; non possono essere utilizzati tegole in cemento o realizzate con altri conglomerati. I sottogronda devono essere realizzati preferibilmente con struttura in travetti di legno a vista, eventualmente sagomati; non sono di norma consentiti sottogronda con elementi in calcestruzzo o conglomerato cementizio, prefabbricati o gettati in opera nonché materiali plastici; si sconsiglia l'impiego di perlinature in doghe di legno poste all'intradosso dei travetti.

**Articolo 42 – Ambito Residenziale di impianto unitario R4 (AUC.RES.R4)**

1. Sono le aree che sono state edificate attraverso interventi unitari riconducibili a differenti atti di pianificazione attuativa e che pertanto non hanno necessariamente una precisa rispondenza con il contesto residenziale adiacente.



2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il consolidamento della morfologia degli insediamenti e il completamento delle aree libere interstiziali ed inedificate. In particolare:
  - a) per gli edifici esistenti gli interventi devono essere volti al consolidamento e alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza;
  - b) per i nuovi edifici gli interventi devono prevedere tipologie consone all'ambiente circostante e nel rispetto e nella tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.
3. In materia di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 39.
4. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
5. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-A in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 11,50 m;
  - d) Rapporto Indice di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
6. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-B in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,42 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 11,50 m;
  - d) Rapporto Indice di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
7. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-C in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) Rapporto Indice di copertura: 40%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
8. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-D in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,45 mq/mq;



- c) Altezza massima: 9,50 m;
  - d) Rapporto Indice di copertura: 30%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
9. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-E in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
- a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 9,50 m;
  - d) Rapporto Indice di copertura: 30%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
10. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo R4-F in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
- a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,55 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) Rapporto Indice di copertura: 50%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 25%.
11. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento di uno o più indici e parametri edilizi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quelli indicati ai precedenti commi.

#### **Articolo 43 – Ambito Residenziale di matrice rurale R5 (AUC.RES.R5)**

1. Sono le parti del territorio che individuano la maggior parte dei nuclei edificati nelle frazioni. Sono ambiti di ridotto valore urbanistico ed edilizio che si sono sviluppati per aggregazioni successive di edifici a destinazione prevalentemente residenziale.
2. La pianificazione urbanistica comunale prevede per queste aree il mantenimento delle attività insediate e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati. La pianificazione urbanistica comunale persegue i seguenti obiettivi:
  - a) il miglioramento della qualità edilizia ed urbana
  - b) la valorizzazione dei caratteri insediativi e paesaggistici di matrice produttiva agricola;
  - c) la riqualificazione degli spazi pubblici destinati alla mobilità, mediante interventi di sistemazione delle infrastrutture e di arredo urbano.
3. Nel presente Ambito la destinazione principale è la Residenza.
4. Le Destinazioni integrative sono: Agricoltura nella forma di residenza per attività agricola e di impianti produttivi per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; Housing sociale; Residenza per attività agricola; Ricettivo nelle forme di agriturismo; Industria Artigianato;



Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 50 mq di Su.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Commercio all'ingrosso; **Complessi commerciali di vicinato;** Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti.
6. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
7. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,4 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m;
  - d) **Rapporto Indice di copertura: 40%;**
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 30%.
8. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
  - b) Indice di edificabilità territoriale: 0,35 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 10,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) **Rapporto Indice di copertura: 40%;**
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 30%;
  - f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.

**9. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono rispettare le seguenti disposizioni specifiche e prevalenti:**

- a) **Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti devono essere finalizzati al miglioramento dei caratteri architettonici ed edilizi, alla valorizzazione ed alla riconoscibilità dell'identità culturale dei luoghi, anche attraverso l'impiego di tipologie architettoniche, materiali e linguaggio propri della tradizione edilizia di origine agricola.**
- b) **Gli interventi di nuova edificazione e quelli di demolizione e ricostruzione devono preferibilmente orientarsi verso tipologie edilizie a corte aperta o a "L", con la ricostruzione dei rapporti dimensionali e pluri-volumetrici riscontrabili tra gli edifici ad uso agricolo presenti nel territorio rurale.**



- c) Gli interventi finalizzati alla realizzazione o alla modifica di recinzioni e ingressi pedonali o carrabili devono prevedere l'impiego di soluzioni trasparenti in rete o maglie metalliche, possibilmente infissi direttamente nel terreno, o staccionata aperta in legno. Sono comunque preferibili interventi che prevedano, al posto di manufatti, l'impiego di sole siepi. In ogni caso l'altezza massima di tutte le recinzioni non può essere superiore a m. 1,50.

#### **Articolo 44 – Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE). Generalità**

1. Si tratta delle parti di territorio nelle quali si svolgono generalmente le attività economiche produttive, direzionali e commerciali. Ai sensi della definizione e dell'individuazione contenuta nel PSC, sono le zone del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento.
2. Le destinazioni d'uso sono specificamente disciplinate nell'Articolo 45, nell'Articolo 46 e nell'Articolo 48.
3. Implica variazione del fabbisogno di Dotazioni territoriali il mutamento di destinazione d'uso da attività produttiva a favore delle seguenti funzioni: Agenzie di servizi; Esercizi pubblici con Su superiore a 150 mq; Servizi privati strutturati; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Direzionale con Su superiore a 150 mq.
4. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle dotazioni territoriali, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Su soggetta a mutamento. La superficie così derivata deve prioritariamente essere destinata ad Attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale come definite dal PSC.
5. Gli spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco sono limitati al 30 % della Su. Tali spazi sono assimilati alle Attività commerciali ai soli fini della disciplina degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione come disciplinata dal presente RUE. Nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati, tale superficie non implica variazione del fabbisogno di Dotazioni territoriali.
6. Sono da ritenersi spazi e/o locali con destinazione d'uso produttiva i seguenti diversi utilizzi dei medesimi spazi e /o locali:
  - a) residenza, per una abitazione di Su inferiore a 150 mq per ogni attività produttiva insediata;
  - b) spazi ad uffici al servizio dell'attività produttiva.
7. La Su da destinare alla residenza di cui alla lettera a) del precedente comma è da intendersi aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria prevista nell'Ambito urbanistico. La suddetta residenza deve comunque rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) deve essere adibita a custodia o utilizzata dal titolare dell'attività produttiva insediata;



- b) la Su della residenza non può essere maggiore rispetto a quella destinata all'attività produttiva;
  - c) non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva a cui si riferisce. A tale fine i richiedenti sono tenuti alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto nei registri immobiliare a cura e spese del richiedente stesso.
8. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
9. Per gli insediamenti produttivi contigui con ambiti residenziali, ambiti agricoli o attrezzature e spazi collettivi e di interesse generale è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto aventi caratteristiche e dimensioni dettate dagli uffici comunali.

#### Articolo 45 – Ambito produttivo P1 (AUC.ATE.P1)

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati sul territorio inseriti o meno in contesti urbani specificamente organizzati e strutturati.
2. Obiettivo del RUE, coerentemente con il PSC è il mantenimento, il consolidamento e l'insediamento di funzioni produttive che non generino contrasti ed interferenze con il sistema della mobilità e con le funzioni insediate o insediabili all'esterno dell'ambito.
3. Nel presente Ambito la destinazione principale è: Industria.
4. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; Carburanti; Depositi; Agenzie di servizi fino a 500 mq di Su.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza, ad eccezione delle sedi delle associazioni; Ricettivo; Commercio Vicinato; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; **Parco commerciale; Complessi commerciali di vicinato;** Servizi privati diffusi; Housing sociale.
6. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
7. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) **Rapporto Indice di copertura: 65%;**
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%.



8. In caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
  - b) Indice di edificabilità territoriale: 0,6 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) **Rapporto Indice** di copertura: 65%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%;
  - f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.
9. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-A sono individuate le aree localizzate lungo la strada comunale Consolatico Inferiore (Strada del Bottone) per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
  - a) La Destinazione principale è Industria esclusivamente per attività afferenti al settore alimentare. Non sono ammesse altre destinazioni.
  - b) L'attuazione avviene mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - o Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
    - o Superficie utile massima 6.700 mq;
    - o Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
    - o **Rapporto Indice** di copertura: 60%;
    - o Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
  - c) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
    - o lungo il perimetro dell'area deve essere individuata una opportuna fascia necessaria alla mitigazione degli impatti visivi derivanti dall'insediamento produttivo all'interno del contesto agricolo. Tale fascia deve essere destinata a verde filtrante con inserimento di essenze arboree.
    - o all'interno della fascia di mitigazione è ammessa la realizzazione di strutture di servizio a parcheggio o di infrastrutture in genere.
10. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-B sono individuate le aree localizzate ad est dell'ex PIP sulla Strada Provinciale n° 588 per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
  - a) L'area è destinata **esclusivamente** a stoccaggio provvisorio dei materiali litoidi utilizzati nell'attività edilizia o assimilabile e alla realizzazione di impianti tecnologici per la preparazione ed il confezionamento di calcestruzzo.
  - b) All'interno delle presenti aree possono essere realizzate le infrastrutture necessarie all'esercizio dell'attività **di cui alla lettera a)** (rete viaria, impianti tecnologici interrati, ecc.).



- c) Lungo il perimetro dell'area deve essere predisposta una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 da destinare a verde filtrante con inserimento di essenze arboree.
- d) I materiali connessi con l'attività devono essere occultati alla vista dall'esterno ed in particolare in adiacenza a percorsi e spazi pubblici.
- e) Lungo i confini o in presenza di particolari situazioni di criticità ambientale devono essere create apposite separazioni costituite da siepi vegetali di altezza non inferiore a m. 2 o, in alternativa, da cortine arboree atte a mitigare l'impatto ambientale. È consentito affiancare alle siepi vegetali e alle cortine arboree una recinzione trasparente realizzata in paletti e rete metallica.
- f) Oltre a quanto previsto dalle precedenti lettere, sono consentiti, previa predisposizione di apposito progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito, interventi diversi finalizzati all'insediamento di attività economiche nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Destinazioni d'uso secondo quanto previsto dai commi 3, 4 e 5;
  - Indice di edificabilità fondiaria: 0,2 mq/mq;
  - Altezza massima: 10,00 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - Indice di copertura: 50%;
  - Indice di permeabilità fondiaria: 20%.

11. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-C sono individuate le aree localizzate lungo la Strada Provinciale n° 11 in Località Roncole Verdi per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) La Destinazione principale è Industria esclusivamente per attività afferenti al settore alimentare. Non sono ammesse altre destinazioni.
  - b) L'attuazione avviene mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
    - Superficie utile massima aggiuntiva rispetto all'esistente: 3.500 mq;
    - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
    - Rapporto Indice di copertura: 60%;
    - Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
  - c) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
    - Lungo il confine nord ovest dell'area, opposto al lato strada, deve essere realizzata una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 dal destinare a verde filtrante con inserimento di essenze arboree.
    - I titoli abilitativi relativi a nuova costruzione o ampliamento, in conformità con i parametri di cui al comma 7 del presente Articolo, sono subordinati alla contestuale presentazione di idoneo progetto di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico dell'intero complesso produttivo.



12. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-D sono individuate le aree localizzate lungo via Arrigo Boito per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:

- Le Destinazioni sono disciplinate dai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.
- Gli indici ed i parametri sono disciplinati dal comma 7 del presente Articolo.
- L'attuazione avviene per mezzo di intervento diretto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

13. Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-E sono individuate le aree localizzate nell'area produttiva di Forno per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:

- Le Destinazioni sono disciplinate dai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.
- Previa predisposizione di apposito progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito, l'attuazione avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto dei seguenti indici ed i parametri:
  - Superficie utile massima: 6.300 mq
  - Superficie per dotazioni territoriali: 2.000 mq
  - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate
  - Indice di copertura: 65%
  - Indice di permeabilità fondiaria: 10%
- L'attuazione deve prevedere:
  - la sistemazione viabilistica interna con unico accesso dalla viabilità principale e realizzazione di innesti di tipo fluido;
  - la realizzazione di attrezzature al servizio delle attività insediate, quali parcheggi e spazi di manovra adeguatamente piantumati.
- Al fine di mitigare gli impatti si deve prevedere la realizzazione di cortine arboree di almeno 10 m di profondità lungo il confine sud dell'ambito.
- L'attuazione è sottoposta ai meccanismi di Compensazione Ambientale Preventiva.

#### **Articolo 46 – Ambito produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2)**

- Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati sul territorio e che accolgono attività di particolare interesse o specializzazione e che rappresentano una peculiarità del territorio comunale.
- Obiettivo della pianificazione urbanistica comunale è il mantenimento, il consolidamento e lo sviluppo delle funzioni insediate. Il RUE intende pertanto supportare tali attività prevedendo una disciplina specifica adeguatamente flessibile al fine di consentire le necessarie trasformazioni attraverso forme agili di governo del territorio.



3. Qualora non disciplinato diversamente nei commi successivi, nel presente Ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Articolo 45 nonché le destinazioni esistenti alla data di adozione del presente Regolamento. In caso di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato di cui al comma 5 del presente Articolo, l'Amministrazione Comunale può consentire anche altre destinazioni nel rispetto degli obiettivi di cui al presente Articolo.
4. In caso di intervento diretto, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono consentiti gli interventi di edilizi previsti dalla normativa vigente ad eccezione di:
  - a) Ristrutturazione edilizia che coinvolga contemporaneamente più di un edificio;
  - b) Nuova costruzione;
  - c) Ristrutturazione urbanistica;
  - d) Significativi movimenti di terra.
5. Gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma nonché gli interventi di ampliamento sono consentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato. In tal caso, il Permesso di costruire e la Convenzione urbanistica definiscono:
  - a) gli aspetti planivolumetrici;
  - b) la quantificazione delle Attrezzature e spazi collettivi di interesse generale in ragione della Su oggetto di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso previste coerentemente con l'apposita disciplina del PSC;
  - c) le eventuali altre dotazioni territoriali differenti da quelle di cui alla lettera b);
  - d) il Contributo di costruzione e la disciplina delle opere a scomputo d'oneri.
6. Il RUE individua nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico (perimetro nero) i seguenti ambiti per i quali si applicano le rispettive disposizioni.
7. Ambito P2-A. Si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) L'attuazione avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
    - Superficie utile massima 57.000 mq;
    - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
    - **Rapporto Indice** di copertura: 65%;
    - Indice di permeabilità fondiaria: 15%.
  - b) Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
    - Gli accessi agli spazi da destinare a parcheggio funzionali all'insediamento produttivo e gli accessi allo stesso devono avvenire mediante viabilità dedicata finalizzata a ridurre l'interferenza con quella pubblica.
    - Lungo i confini adiacenti gli ambiti agricoli devono essere previste quinte arboree di larghezza non inferiore a m. 10



8. Ambito P2-B (perimetro azzurro con croce gialla e identificativo in carattere rosso). Individua le aree oggetto di specifico provvedimento urbanistico di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 27/10/2015. Alla completa realizzazione dell'intervento previsto dal medesimo provvedimento, alle presenti aree si applicano le disposizioni di cui al comma successivo.
9. Ambito P2-C. Si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) L'attuazione avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
    - Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq/mq;
    - Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
    - **Rapporto Indice** di copertura: 60%;
    - Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
10. Ambito P2-D. Individua le aree oggetto di specifico provvedimento urbanistico in corso. Alla completa realizzazione dell'intervento previsto dal medesimo provvedimento si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) La Destinazione principale è: Industria. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Commercio Vicinato; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; **Parco commerciale**; **Complessi commerciali di vicinato**; Servizi privati diffusi; Locali di intrattenimento; Carburanti; Agenzie di servizi. Housing sociale.
  - b) L'attuazione avviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria
    - Superficie utile massima 9.500 mq;
    - Altezza massima: 12,50 m;
    - **Rapporto Indice** di copertura: 45%;
    - Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
  - c) L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato che deve prevedere:
    - Dotazioni territoriali minime da destinare a parcheggio pubblico e sistemazione a verde all'interno dell'ambito o da monetizzare: 2.000 mq, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle dotazioni derivanti dalle nuove edificazioni;
    - Opere di compensazione ambientale all'interno dell'ambito nella misura minima di 500 mq
  - d) Gli interventi devono prevedere:
    - opere di mitigazione degli impatti visivi lungo i confini dell'ambito;
    - quinte vegetali a mitigazione verso gli ambiti agricoli;



- strutture edilizie a basso impatto ecologico e tecnologie di bioarchitettura;
- miglioramento dell'efficienza energetica delle costruzioni e previsioni di processi di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili;
- idonee area a parcheggio per dipendenti, fruitori e per mezzi pesanti;
- l'applicazione dei principi di invarianza idraulica e la minimizzazione del rischio idraulico derivante dalle acque meteoriche.

#### **Articolo 47 – Ambito produttivo di impianto unitario (AUC.ATE.P3)**

1. Sono le aree che sono state edificate attraverso interventi unitari riconducibili a differenti atti di pianificazione attuativa e che pertanto non hanno necessariamente una precisa rispondenza con il contesto produttivo adiacente.
2. Obiettivo del RUE, coerentemente con il PSC è il mantenimento, il consolidamento e l'insediamento di funzioni produttive coerentemente con lo schema morfologico e urbano in cui si inseriscono.
3. In materia di destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 45.
4. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
5. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P3-A in caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria: 0,85 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 15,00 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) **Rapporto Indice** di copertura: 70%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
6. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P3-A in caso di interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo e fatte salve ulteriori disposizioni di POC, si applicano i seguenti indici e parametri.
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo
  - b) Indice di edificabilità territoriale: 0,75 mq/mq;
  - c) Altezza massima: 15,00 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
  - d) **Rapporto Indice** di copertura: 70%;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria: 10%;
  - f) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.



#### Articolo 48 – Ambito commerciale esistente (AUC.ATE.COM)

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediati esercizi commerciali diversi dagli esercizi di vicinato.
2. Le Destinazioni principali sono: Commercio Vicinato, Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Direzionale. Le destinazioni sono insediabili con le limitazioni di cui ai commi successivi.
3. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Industria; Centro commerciale; **Complessi commerciali di vicinato**; Carburanti; Housing sociale.
5. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edili.
6. La pianificazione urbanistica comunale si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima d'intervento: Superficie fondiaria;
  - b) Indice di edificabilità fondiaria:  $\leq 0,35 \text{ mq/mq esistente}$ ;
  - c) Altezza massima:  $\leq 11,50 \text{ m esistente}$ ;
  - d) **Rapporto Indice di copertura:  $\leq 60\%$  esistente**;
  - e) Indice di permeabilità fondiaria:  $\leq 25\%$  esistente.
7. Non è ammesso l'insediamento di ulteriori medio-piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita rispetto al numero esistente alla data di adozione del presente Regolamento.
8. È vietato aumentare la Superficie di vendita del settore alimentare rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente Regolamento.
9. In caso di demolizione e ricostruzione di interi edifici, l'attuazione avviene mediante Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto dei parametri e degli indici di cui al comma 6 e, in materia di dotazioni territoriali, di quanto indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste. L'intervento è soggetto ai meccanismi di Compensazione Ambientale Preventiva come definiti dal PSC.

### SEZIONE III – TESSUTO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE

#### Articolo 49 – Ambito da riqualificare. Generalità

1. Le aree così classificate rappresentano, all'interno della pianificazione urbanistica comunale, i siti prioritari e strategici per la trasformazione urbana al fine di ridurre gli interventi edificatori che incidono sul consumo di suolo agricolo.



2. Gli atti della pianificazione urbanistica comunale incentivano ed agevolano, per quanto di loro competenza, l'attuazione delle previsioni all'interno di questo Ambito anche rispetto al loro contributo alla Compensazione Ambientale Preventiva come definita nel PSC.
3. L'attuazione degli interventi avviene secondo le disposizioni dettate dal PSC per il presente Ambito e nel rispetto della disciplina contenuta nella presente Sezione.
4. Gli Ambiti di cui all'Allegato A del POC 2013 individuati come POC4 ATR4 e POC11 ATT3, qualora alla decadenza del POC stesso non abbiano avuto attuazione secondo i disposti del comma 1 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 sono soggetti alle disposizioni prevalenti di cui alle schede dell'Allegato A al presente Regolamento.
5. Per le aree classificate nel presente Ambito, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.

#### **Articolo 50 – Ambito da riqualificare prevalentemente residenziale (RIQ.RES)**

1. Le aree ricadenti nel presente Ambito sono per lo più localizzate in prossimità della città storica del capoluogo e in continuità con il tessuto urbano residenziale che si è progressivamente consolidato anche dal punto di vista morfologico.
2. L'attuazione avviene mediante intervento diretto secondo le disposizioni del PSC come integrate dai successivi commi.
3. La Destinazione principale è: Residenza.
4. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Commercio Vicinato; Direzionale; Industria Artigianato; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi privati strutturati fino ad un massimo di 400 mq di Su; Servizi pubblici; Housing sociale.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Commercio all'ingrosso; **Complessi commerciali di vicinato;** Locali di intrattenimento; Carburanti; Depositi.
6. L'effettiva quantificazione delle aree per dotazioni territoriali, ai sensi delle norme di PSC, è stabilita al momento del Permesso di Costruire Convenzionato in funzione delle destinazioni da insediare e della loro effettiva quantificazione.
7. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
8. Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Altezza massima: 10,50 m;
  - b) **Rapporto Indice** di copertura: 60%;



- c) Indice di permeabilità fondiaria: 20%.
9. È ammessa la costruzione in aderenza o sul confine stradale nel caso di preesistente edificio a confine. È inoltre ammessa la costruzione a confine di proprietà a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
10. In caso di trasformazioni edilizie mediante interventi diretti su aree già edificate è ammesso il mantenimento dell'Altezza massima esistente alla data di adozione del presente Regolamento in alternativa a quella indicati al precedente comma 8.
11. Il RUE individua specifici sub-ambiti la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato B al presente Regolamento. Le suddette schede contengono:
- i parametri urbanistici ed edilizi principali;
  - gli obiettivi strategici della trasformazione;
  - gli indirizzi per la progettazione esecutiva;
  - le eventuali opere di mitigazione degli impatti derivanti dall'intervento o generati dagli stessi;
  - le opere di Compensazione ambientale preventiva.
12. Le opere di mitigazione eventualmente indicate nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi separate, disgiunte ed aggiuntive da quelle connesse con i meccanismi di Compensazione ambientale preventiva.
13. Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati di Su massima, che costituisce il riferimento per la determinazione del contributo alle dotazioni territoriali riferite al singolo sub-ambito e alla compensazione ambientale indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
14. La capacità edificatoria totale è ridotta del 10% qualora le prestazioni energetiche degli edifici in previsione non soddisfi i requisiti della classe energetica A come definita dalle disposizioni di settore vigenti.
15. Le disposizioni contenute nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale d'ambito.

#### **Articolo 51 – Ambito da riqualificare prevalentemente commerciale e/o terziario (RIQ.COM)**

- Le aree ricadenti nel presente Ambito sono destinate all'insediamento e alla valorizzazione di attività prevalentemente di tipo terziario.
- L'attuazione avviene mediante intervento diretto secondo le disposizioni del PSC come integrate dai successivi commi.
- Le Destinazioni principali sono: Commercio Vicinato; Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; Direzionale.



4. Le Destinazioni integrative sono: Residenza; Ricettivo; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria; Centro commerciale; **Parco commerciale**; Commercio Medio-piccole strutture; Commercio Medio-grandi strutture; Commercio Grandi strutture; **Complessi commerciali di vicinato**; Carburanti; Housing sociale; Depositi.
6. L'effettiva quantificazione delle aree per dotazioni territoriali, ai sensi delle norme di PSC, è stabilita al momento del Permesso di Costruire Convenzionato in funzione delle destinazioni da insediare e della loro effettiva quantificazione.
7. All'interno dell'ambito, fatta salva la normativa di tutela, per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.
8. Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Altezza massima: 10,50 m;
  - b) **Rapporto Indice** di copertura: 70%;
  - c) Indice di permeabilità fondiaria: 10%.
9. Il RUE individua specifici sub-ambiti la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato B al presente Regolamento. Le suddette schede contengono:
  - a) i parametri urbanistici ed edilizi principali;
  - b) gli obiettivi strategici della trasformazione;
  - c) gli indirizzi per la progettazione esecutiva;
  - d) le eventuali opere di mitigazione degli impatti derivanti dall'intervento o generati dagli stessi;
  - e) le opere di Compensazione ambientale preventiva.
10. Le opere di mitigazione eventualmente indicate nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi separate, disgiunte ed aggiuntive da quelle connesse con i meccanismi di Compensazione ambientale preventiva.
11. La capacità edificatoria totale contenuta nelle suddette schede costituisce il riferimento per la determinazione del contributo alle dotazioni territoriali riferite al singolo sub-ambito e alla compensazione ambientale indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
12. Le disposizioni contenute nelle schede di cui all'Allegato B al presente Regolamento sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale d'ambito.



## CAPO II – AREE URBANIZZABILI

### Articolo 52 – Ambiti per nuovi insediamenti (ESP)

1. Il RUE recepisce e riposta negli elaborati grafici RUE.T01 gli Ambiti per nuovi insediamenti, classificandoli coerentemente con le disposizioni del PSC.
2. Le modalità per l'attuazione delle previsioni è definita dalle disposizioni di PSC.
3. Per le aree classificate nei presenti Ambiti, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.

## CAPO III – AREE RURALI

### SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE AREE RURALI

#### Articolo 53 – Classificazione e disciplina generale degli Ambiti rurali

1. Il RUE recepisce la classificazione del territorio agricolo definito dal PSC e le relative discipline d'ambito.
2. Per tutti gli immobili ricadenti all'interno di questi ambiti valgono le specifiche disposizioni contenute nelle norme di PSC integrate dalle norme del presente Regolamento.
3. Fatta salva specifica disciplina d'Ambito prevalente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento all'interno degli ambiti rurali non soggetti a vincoli di tutela ai sensi delle disposizioni contenute nel PSC ed altra normativa vigente sono ammessi gli interventi edili di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia;
  - d) demolizione;
  - e) demolizione e ricostruzione su altro sedime, nel rispetto della Su esistente alla data di adozione del presente Regolamento esclusivamente per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviario.

#### Articolo 54 – Destinazioni d'uso negli Ambiti rurali

1. In tutti gli Ambiti rurali la Destinazione principale è: Agricoltura. Salvo disposizioni prevalenti contenute nelle discipline d'ambito di cui ai successivi Articoli, gli usi ammessi sono disciplinati dal presente Articolo. Le destinazioni d'uso non rientranti tra quelle consentite sono da intendersi Destinazioni vietate.
2. Nell'Ambito rurale di valore naturale e ambientale (AGR.AMB) gli usi ammessi sono regolamentati dalle seguenti lettere.
  - a) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico non connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:



- Agricoltura;
  - Residenza;
  - Ricettivo nelle forme di agriturismo Ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta;
  - Servizi pubblici.
- b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:
- Agricoltura;
  - attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento;
  - maneggi.
- c) Per i nuovi edifici realizzabili secondo le disposizioni del PSC sono consentite le seguenti destinazioni:
- Agricoltura;
  - attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento
  - Servizi pubblici;
  - maneggi.
3. Nell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO) gli usi ammessi sono regolamentati dalle seguenti lettere.
- a) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico non connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:
- Agricoltura;
  - Residenza;
  - Ricettivo nelle forme di agriturismo Ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta;
  - Industria Artigianato;
  - Commercio vicinato;
  - Direzionale;
  - Esercizi pubblici;
  - Agenzie di Servizi;
  - Servizi privati diffusi;
  - Servizi pubblici.
- b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:
- Residenza;

- Agricoltura;
  - attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento;
  - maneggi.

c) Per i nuovi edifici realizzabili secondo le disposizioni del PSC le destinazioni ammesse sono quelle indicate alla precedente lettera b) del presente comma ad esclusione della Residenza non agricola.

4. Nell'Ambito rurale periurbano (AGR.PER) gli usi ammessi sono regolamentati dalle seguenti lettere.

a) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico non connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:

  - Agricoltura;
  - Residenza;
  - Ricettivo nelle forme di agriturismo Ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta;
  - Industria Artigianato;
  - Commercio vicinato;
  - Direzionale;
  - Esercizi pubblici;
  - Servizi pubblici.

b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico connessi all'attività agricola sono consentite le seguenti destinazioni:

  - Residenza;
  - Agricoltura;
  - attrezzature, infrastrutture ed impianti al servizio delle attività di coltivazione ed allevamento;
  - maneggi.

c) Per i nuovi edifici realizzabili secondo le disposizioni del PSC le destinazioni ammesse sono quelle indicate alla precedente lettera b) del presente comma ad esclusione della Residenza non agricola.

5. Negli Ambiti rurali, fatte salve le disposizioni connesse con le Destinazioni degli edifici contenute nei precedenti commi, è consentito l'insediamento di attività che non prevedano alcuna nuova edificazione ascrivibili alle seguenti Destinazioni:

  - Servizi privati strutturati prevalentemente destinati a funzioni ricreative e sportive fino ad un massimo di 10.000 mq di Sf;
  - Locali di intrattenimento fino ad un massimo di 1.000 mq di Sf;



6. Negli Ambiti rurali è consentita la realizzazione di opere al servizio della fruizione del territorio quali luoghi di osservatorio e avvistamento, percorsi e sentieri botanici; percorsi attrezzati per attività sportive o ricreative.
7. Si intendono inoltre ammessi negli ambiti agricoli anche le attrezzature destinate al ricovero e all'allevamento di animali diversi da quelli riconducibili alle attività agricole e zootecniche.
8. L'insediamento delle funzioni ammesse dal presente Articolo all'interno degli edifici rurali non comporta la variazione di classificazione urbanistica e l'identificazione degli immobili interessati all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile come definiti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale.

#### Articolo 55 – Disciplina specifica e puntuale

1. Ai sensi delle disposizioni contenute nel PSC, il RUE definisce con apposito simbolo grafico nell'Elaborato RUE.T01 alcuni sub-ambiti per i quali valgono le disposizioni di cui ai seguenti commi. Tali disposizioni si intendono integrative e prevalenti rispetto a quella generale definita dal PSC.
2. L'attuazione degli interventi di cui ai commi successivi è subordinata alla stipula della convenzione prevista dal comma 5 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000.
3. L'attuazione degli interventi di cui al presente Articolo non comporta la variazione di classificazione urbanistica e l'identificazione dell'ambito all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile come definiti dagli atti di pianificazione urbanistica comunale.
4. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-1 è consentito, in aggiunta a quanto definito dalla disciplina d'ambito del PSC e generale del RUE, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento destinati a pubblici esercizi anche attraverso interventi di nuova costruzione fino ad un massimo del 40%. Tali interventi sono ammessi una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento.
5. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-2 è consentito, in aggiunta a quanto definito dalla disciplina d'ambito del PSC e generale del RUE, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento anche attraverso interventi di nuova costruzione fino ad un massimo del **50%** **100%**. Tali interventi sono ammessi una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento e qualora esclusivamente finalizzati all'ampliamento delle attività economiche insediate alla data di adozione del presente Regolamento.
6. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-3 è consentito insediamento di attrezzature destinate al ricovero e



all'allevamento di animali non connesse con le attività agricole e zootecniche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Superficie utile massima: 500 mq;
- b) Altezza massima: 3 m;
- c) Distanza dai confini: 10 m;
- d) Lungo l'intero perimetro delle aree individuate deve essere realizzata quinta arbora accompagnata da siepe continua.

7. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-4 è consentito, contestualmente alla dismissione delle attività esistenti e in aggiunta a quanto definito dalla disciplina d'ambito del PSC e generale del RUE, la trasformazione degli immobili mediante Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) In materia di destinazioni ammesse è ammesso l'insediamento attività ricettive anche diverse dalle forme di agriturismo extra alberghiere;
- b) Superficie minima d'intervento: Superficie territoriale compresa all'interno del perimetro indicato;
- c) Superficie utile massima: 2.500 mq;
- d) Altezza massima: 10,50 m;
- e) Rapporto Indice di copertura: 50%;
- f) Indice di permeabilità fondiaria: 25%;
- g) Dotazioni territoriali: come indicato nella disciplina di PSC secondo le destinazioni d'uso previste.

8. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-5 è consentito l'ampliamento delle attività esistenti, purché connesse con la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, secondo i seguenti parametri:

- a) Superficie utile massima: 6.500;
- b) Altezza massima: 10,00 m;
- c) Ds: esistente;
- d) Dc: 10m.

9. Le disposizioni di cui al presente Articolo sono da intendersi integrative e prevalenti anche a quelle contenute nell'Articolo 62, nell'Articolo 63 e nell'Articolo 64.

10. Qualora, durante il corso di validità del presente Regolamento, le attività esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti agricoli, si delocalizzano all'interno degli ambiti del tessuto consolidato come disciplinati dalla SEZIONE II del CAPO I del presente TITOLO, l'indice di edificabilità ammesso per l'ambito è incrementato del 10% purché utilizzato esclusivamente per consentire la suddetta delocalizzazione.



11. In alternativa all'incremento dell'indice di edificabilità, in caso di delocalizzazione delle attività di cui al comma precedente, è ammesso il recupero degli edifici esistenti e il loro utilizzo per destinazione ricettiva anche diversa dalle forme di agriturismo. Tale recupero e diversa destinazione può avvenire esclusivamente a seguito dell'avvenuta delocalizzazione.

12. Gli interventi di cui ai commi 4-5-6-7 e 8 sono subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:

- a) gli ampliamenti dovranno assicurare un adeguato inserimento ambientale nel contesto territoriale agricolo, con particolare attenzione alla qualità architettonica, ai materiali di finitura, ai colori, al corretto rapporto con le aree esterne e a una scelta oculata delle essenze arboree autoctone;
- b) i progetti dovranno prevedere adeguati interventi di riqualificazione e di mitigazione degli impatti negativi dei fabbricati e delle aree esistenti, con eliminazione di eventuali superfetazioni e di depositi a cielo aperto e con la ricerca di soluzioni volte ad assicurare, per quanto possibile, soluzioni progettuali coerenti ed unitarie per l'intero insediamento;
- c) dovranno essere realizzate infrastrutture e servizi per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti; in particolare dovranno essere adottate misure atte alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico, idrico, acustico e del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica, al contenimento del consumo energetico, all'impiego di fonti energetiche alternative, al recupero delle acque, alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro.
- d) dovrà essere garantita un'adeguata, razionale e sicura accessibilità delle persone, dei mezzi e delle merci;

13. Per la verifica degli impatti derivanti dagli interventi di cui al comma precedente, il SUAP del Comune si avvale dei competenti servizi tecnici territoriali, attraverso l'indizione della Conferenza dei Servizi. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà pertanto essere accompagnata dagli elaborati specialistici redatti a cura di professionisti abilitati, esperti nelle varie materie tecnico/ambientali.

## SEZIONE II – INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO

### Articolo 56 – Disciplina dei cambi di destinazione d’uso per edifici in ambiti rurali

1. Nel caso di edificio e relative porzioni accessorie non connessi all’attività agricola è ammesso il loro riutilizzo a superficie utile, purché siano rispettati i requisiti igienico sanitari e quelli edilizi.
2. Nel caso di edifici non abitativi al servizio delle attività agricole, limitatamente agli immobili aventi tipologia e dimensioni assimilabile ad edificio abitativo è ammesso il loro riutilizzo a residenza agricola purché siano rispettati i requisiti igienico sanitari e quelli edilizi.



3. Il cambio di destinazione d'uso di un edificio o parte di edificio da uso agricolo ad uso non agricolo è ammesso nel rispetto delle disposizioni contenute nel PSC. Tale cambio di destinazione è subordinato alla stipula di una convenzione o sottoscrizione da parte del richiedente di atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le eventuali opere da eseguire, a carico del richiedente stesso, ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica, quali:
  - a) demolizioni di corpi di fabbrica accessori e incongrui con la valorizzazione del contesto;
  - b) impianto di alberature e siepi o altre opere di inserimento ambientale;
  - c) interventi di manutenzione di opere idrauliche;
  - d) opere di urbanizzazione qualora mancanti o inadeguate;
  - e) altre opere ritenute dall'Amministrazione comunale necessarie al corretto utilizzo degli immobili, in funzione dell'uso previsto.
4. Il cambio di destinazione da uso agricolo ad uso non agricolo è soggetto alla disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le disposizioni vigenti.
5. Gli interventi edilizi, connessi al cambio di destinazione d'uso disciplinati dal presente Articolo e nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente Sezione possono essere richiesti da qualunque soggetto avente titolo.

#### **Articolo 57 – Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dal PSC secondo le indicazioni in esso contenute e nel rispetto delle seguenti disposizioni di cui alla presente SEZIONE.
2. Gli edifici da recuperare devono essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantire l'utilizzo dello stesso secondo la destinazione d'uso prevista. Nel caso in cui non lo fossero si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 56.
3. **Gli interventi di recupero ad uso residenziale di edifici con originaria funzione agricola sono ammessi solo in caso di fabbricati di tipo tradizionale, con esclusione delle strutture in tutto o in parte prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale.** Gli interventi devono poter permettere di norma la realizzazione di unità immobiliari superiori a 100 mq di Su, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di quelli edilizi, compreso quelli relativi alla dotazione di parcheggi privati come disciplinato dall'Articolo 16. È ammessa la realizzazione di una unità immobiliare di dimensioni inferiore a 100 mq di Su solo nel caso di recupero edilizio per la formazione di un unico alloggio a destinazione residenziale.
4. Gli interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso ammessi all'interno degli ambiti rurali, ancorché effettuati previo titolo abilitativo, non comportano la classificazione dell'edificio e



dell'area pertinenziale all'interno degli Ambiti urbanizzati ai sensi della disciplina urbanistica comunale.

### **Articolo 58 – Modalità attuative ed interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali**

1. Il recupero degli edifici in Ambiti rurali da destinare ad uso non agricolo si attua per interventi diretti. **Gli interventi di recupero di edifici con originaria funzione agricola sono ammessi solo in caso di fabbricati di tipo tradizionale, con esclusione delle strutture in tutto o in parte prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale.**
2. Qualora gli immobili non siano sottoposti a specifiche disposizioni di tutela, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia;
  - d) ristrutturazione edilizia con incremento di Su, purché ciò non comporti modifica alla sagoma esistente e nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.
  - e) demolizione e ricostruzione su altro sedime, nel rispetto della Su esistente alla data di adozione del presente Regolamento esclusivamente per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviario.
  - f) demolizione e ricostruzione nel rispetto della Su esistente alla data di adozione del presente Regolamento qualora gli edifici esistenti siano posti tra loro ad una distanza inferiore a quella prevista dal presente Regolamento e limitatamente al raggiungimento di tale distanza minima.**
3. Non sono consentiti interventi:
  - a) che alterino la sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelli che risultano necessari in base a specifica e argomentata motivazione tecnica e valutati positivamente dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio; **in termini non esaustivi tali interventi possono riguardare: adeguamento o miglioramento statico e sismico, adeguamento o miglioramento dei requisiti igienico e sanitari, regolarizzazione delle falde;**
  - b) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.
4. Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:
  - a) siano all'interno dell'edificio principale o siano adiacenti all'edificio principale;
  - b) non siano di carattere precario o provvisorio;



- c) abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.
- 5. È ammesso la tamponatura in particolare delle strutture "rustiche" o dei fienili, nel rispetto e nel mantenimento della tipologia costruttiva e della loro valorizzazione.
- 6. Gli interventi relativi alle parti esterne degli edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) in tutti i casi in cui siano ancora riconoscibili elementi architettonici e compositivi della tradizione costruttiva locale, è fatto obbligo il loro recupero e il loro mantenimento, salvo casi di manifesta e comprovata precarietà statica;
  - b) qualora possibile devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con la conservazione di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
  - c) le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
  - d) in caso di copertura a falda devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti;
  - e) ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione comprometta la conservazione di particolari elementi architettonici e decorativi di pregio
  - f) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura;
  - g) è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
  - h) il ritmo compositivo originario dei prospetti deve essere conservato; in particolare potranno essere mantenute le aperture esistenti (finestre) anche in deroga ai rapporti illuminotecnici; potranno essere ammesse nuove aperture per porte e finestre purché di dimensioni e proporzioni adeguate a quelle esistenti. Sono comunque vietate soluzioni di finestre a nastro e alterazione delle simmetrie esistenti.
- 7. Per le sole unità immobiliari con funzione originaria abitativa o prive della funzione agricola aventi una superficie utile inferiore a mq 100 **150** qualora non sia possibile il recupero o la trasformazione di superfici esistenti già destinate ad uso agricolo sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale superficie. Tali interventi di ampliamenti sono ammessi esclusivamente al fine di mantenere o insediare la funzione abitativa. Gli interventi di



cui al presente comma non si applicano ad immobili legittimati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003.

8. Il recupero degli edifici esistenti, anche in caso di edifici minori e isolati, avviene mediante interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di Su anche con la trasformazione dei locali sottotetto e mediante interventi di ampliamento fino alla dimensione ammessa al comma 7. Gli interventi possono prevedere la traslazione, la modifica e la posa di solai interni e la modifica della sagoma esistente come indicato al comma 3.
9. Sono consentiti incrementi di Superficie Accessoria (Sa) nel rispetto delle disposizioni contenute nel PSC.

#### **Articolo 59 – Edifici in Ambiti rurali totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

1. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti possono essere oggetto di interventi di recupero nei seguenti casi:
  - a) siano individuati dal PSC come elemento di valore storico testimoniale;
  - b) sussistano le condizioni di edificabilità negli Ambiti rurali nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento e di quelle dettate dal PSC;
  - c) siano stati demoliti per situazioni di pericolosità o per cause naturali e che ne venga richiesta la ricostruzione entro cinque anni dalla demolizione.
2. In ogni caso l'intervento di recupero o ricostruzione è subordinato alla dimostrazione della preesistente consistenza volumetrica o edificatoria.

### **SEZIONE III – INTERVENTI CONNESSI CON LE ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE**

#### **Articolo 60 – Interventi connessi con le attività agricole e zootecniche. Generalità**

1. I titoli abilitativi relativi ad immobili connessi all'attività agricola o zootecnica sono riferiti all'unità fondiaria agricola, ovvero l'insieme dei terreni e dei fabbricati che costituiscono l'unità tecnico-economica condotta da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili ai sensi della normativa vigente.
2. Per Superficie fondiaria dell'unità agricola si intende la superficie totale derivante dalla documentazione catastale nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
3. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni di proprietà, in affitto con contratti di durata almeno quinquennale regolarmente registrati, o da terreni oggetto di altri titoli di godimento.
4. I terreni che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini dei titoli abilitativi non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto o del titolo di godimento.



5. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio a favore di unità agricola diversa, il vincolo derivante deve essere trascritto in un atto pubblico a cura delle parti interessate.
6. L'unità agricola può essere costituita da terreni non contigui tra loro. In questo caso le nuove costruzioni dovranno essere di norma localizzate dove già esistono altri fabbricati o nel corpo aziendale maggiore. Sono ammesse altre localizzazioni in presenza di esigenze organizzative debitamente documentate da apposita relazione tecnica o in caso in cui siano presenti vincoli restrittivi l'edificabilità. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni contermini.
7. Gli interventi edilizi riguardanti nuovi edifici destinati a residenza agricola possono essere richiesti esclusivamente da imprenditori agricoli.
8. Gli interventi edilizi, connessi al cambio di destinazione d'uso disciplinata dal presente regolamento possono essere richiesti da qualunque soggetto avente titolo.

#### **Articolo 61 – Edificazione connessa con le attività agricole e zootecniche**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole e zootecniche si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno. Le possibilità edificatorie sono riferite all'unità fondiaria agricola e sono cumulabili sulla medesima porzione di terreno. Esse sono comprensive di tutte le Su esistenti nell'unità agricola destinate ai medesimi usi.
2. Ogni edificio costruito e ricostruito è asservito permanentemente al terreno che è stato considerato ai fini del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri vigenti al momento del suo rilascio. Tale terreno può essere computato in sede di altri titoli abilitativi esclusivamente in modo congiunto all'edificio stesso.
3. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione e ristrutturazione edilizia, il titolo abilitativo è subordinato all'individuazione cartografica del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione. All'interno della unità agricola considerata potranno essere ulteriormente realizzati altri edifici solamente considerando la Su degli edifici regolarmente autorizzati.
4. L'asservimento degli edifici autorizzati e quelli preesistenti rispetto all'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato o dai soggetti aventi titolo attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo corredata di planimetrie e dei certificati catastali. L'asservimento deve essere registrato e sottoscritto a cura e spese dei richiedenti e sarà riportato, a cura dell'ufficio tecnico comunale, su apposita planimetria indicante i confini catastali dell'unità agricola considerata.



5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie, i titoli abilitativi devono essere corredata della documentazione relativa alla successione storica degli interventi edilizi interessanti l'unità agricola fondiaria in oggetto. Tale documentazione deve illustrare:
- lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC come derivante da frazionamenti, vendite, acquisti, interventi di costruzione, ampliamento e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
  - la destinazione d'uso, la superficie utile e la superficie accessoria di ciascun edificio.
6. La realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale o produttivo agricolo, o attrezzature di servizio e assimilabili o per attività zootecniche, è ammessa in ragione di programmi finalizzati a favorire lo sviluppo ambientale sostenibile delle aziende agricole, mediante interventi edilizi volti ad assicurare adeguate dotazioni infrastrutturali per l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, qualora le nuove esigenze connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; la richiesta di realizzazione di nuove costruzioni rurali, con esclusione degli ampliamenti fino al 20% degli edifici aziendali esistenti, deve essere corredata del Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) che ha la funzione di comprovare il rapporto tra l'intervento e l'attività aziendale, verificando che le opere previste siano coerenti con l'obiettivo di miglioramento della competitività dell'azienda agricola.
7. Qualora gli indici e i parametri dimensionali definiti dal Presente Regolamento non risultino sufficienti a soddisfare i fabbisogni insorgenti derivati dagli obiettivi e dalle esigenze produttive dell'azienda agricola, il Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) è sottoposto al Consiglio Comunale al fine della concessione della deroga necessaria per il superamento degli indici.
8. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola deve essere presentato contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, e, oltre agli elaborati previsti per il suddetto titolo edilizio, dovrà essere composto dai seguenti elementi:
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
  - planimetrie dei fabbricati esistenti e di progetto con la specificazione delle dimensioni e delle destinazioni d'uso;
  - relazione tecnico-economica che evidenzia:
    - la situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti, con l'indicazione dell'ubicazione, della dimensione dell'azienda, dell'indirizzo e ciclo produttivo, dell'appartenenza ad una specifica filiera produttiva, della consistenza occupazionale specificando gli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché



- gli occupati già residenti sul fondo e le esperienze lavorative e formative maturate dall'imprenditore;
- o l'indicazione delle produzioni, e quindi della produzione linda vendibile, specificate per le quote destinate all'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede l'edificazione;
  - o le strategie di sviluppo dell'azienda con riferimento ai miglioramenti tecnici, economici, organizzativi, di mercato, alla sostenibilità ambientale, in rapporto con gli obiettivi di miglioramento del rendimento globale dell'azienda e di miglioramento della competitività aziendale;
  - o la descrizione degli investimenti previsti: tipologia, costo, caratteristiche tecniche, finalità, elementi di innovazione introdotti rispetto alla situazione in essere, con particolare riferimento al programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati di nuova costruzione, all'obiettivo di reddito previsto per gli occupati presenti azienda alla fine del piano;
  - o gli orientamenti produttivi prescelti, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - o le condizioni di commercializzazione previste;
  - o il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti;
  - o la descrizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica legati alla realizzazione degli investimenti e necessari quali compensazioni territoriali ove prescritti.
- d) Specifica richiesta di deroga qualora si debbano superare gli indici di cui ai successivi punti.

## Articolo 62 – Modalità di intervento e parametri urbanistici ed edilizi per le attività agricole e zootecniche

1. L'attuazione degli interventi previsti per gli Ambiti rurali avviene nel rispetto dei parametri contenuti nel presente Articolo.
2. Nell'Ambito rurale di valore naturale e ambientale (AGR.AMB) come definito dal PSC si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:
  - a) per gli usi residenziali e assimilabili:
    - o Superficie agricola minima di intervento: 50.000 mq;
    - o Superficie utile (Su) massima =  $(Sf+40.000)/400$  fino a un massimo di 300 mq, dove Sf indica la superficie del fondo agricolo dell'azienda.
  - b) per gli usi produttivi agricoli e per le attrezzature di servizio e assimilabili:



- Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
  - If (indice di edificabilità fonciaria) massimo = 0,025 mq/mq.
3. Nell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO) come definito dal PSC si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:
- a) per gli usi residenziali e assimilabili:
    - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - Superficie utile (Su) massima =  $(Sf+40.000)/400$  fino a un massimo di 400 mq, dove Sf indica la superficie del fondo agricolo dell'azienda.
  - b) per gli usi produttivi agricoli e per le attrezzature di servizio e assimilabili:
    - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - If (indice di edificabilità fonciaria) massimo = 0,03 mq/mq.
4. Nell'Ambito rurale periurbano (AGR.PER) come definito dal PSC si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:
- a) per gli usi residenziali e assimilabili:
    - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - Superficie utile (Su) massima =  $(Sf+40.000)/400$  fino a un massimo di 400 mq, dove Sf indica la superficie del fondo agricolo dell'azienda.
  - b) per gli usi produttivi agricoli e per le attrezzature di servizio e assimilabili:
    - Superficie agricola minima di intervento: 30.000 mq;
    - If (indice di **edificabilità fonciaria** **edificabilità fonciaria**) massimo = 0,03 mq/mq.
5. Per gli edifici residenziali agricoli e assimilabili e per gli usi ad essi accessori, per tutti gli Ambiti rurali definiti dal PSC, si applicano i seguenti indici e parametri:
- a)  $H \leq 8,50$  m
  - b) Distanza dai limiti di zona agricola: m 10
  - c) Distanza dai confini: m 10
  - d) Distanza dalle strade: come disciplinato dal presente Regolamento
6. Per gli usi produttivi agricoli e zootecnici e per le attrezzature di servizio e assimilabili, per tutti gli Ambiti rurali definiti dal PSC, si applicano i seguenti indici e parametri:
- a)  $H \leq 9,50$  m
  - b) Distanza dal perimetro di centro abitato: m 60
  - c) Distanza dai confini di proprietà per fabbricati destinati ad allevamento di animali: m 20
  - d) Distanza dai confini di proprietà per fabbricati di servizio e assimilabili: m 10
  - e) Distanza dalle strade: m 20, fatte salve le maggiori distanze come disciplinato dal presente Regolamento;
  - f) Distanza da edifici residenziali agricolo: m 30.



7. Eventuali ampliamenti degli edifici per usi produttivi esistenti alla data di adozione del PSC potranno essere realizzati anche ad una distanza inferiore a quelle previste dalle lettere b), c) e d) del comma precedente qualora non sia possibile il rispetto delle distanze stesse e purché venga dimostrato l'impiego di accorgimenti necessari alla mitigazione di tutti gli impatti derivanti dallo svolgimento dell'attività; tale intervento potrà essere autorizzato fino ad una distanza non inferiore a 10 mt dal confine di proprietà e a mt 30 dal perimetro del centro abitato; il medesimo ampliamento potrà essere assentito purché sia rispettata la distanza minima di 30 m da eventuali edifici esistenti ad uso abitativo.
8. Nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 26/2001, al D.Lgs.267/2003, D.Lgs. 126/2011, D.Lgs. 122/2011, D.Lgs. 181/2010, ai sensi del presente Articolo si definiscono le seguenti soglie massime ammissibili per gli allevamenti aziendali:
  - a) per allevamenti Bovini – Bufalini – Equini – Ovini: la Su massima consentita è pari a **90** **200** mq ogni ettaro di superficie agricola, comprensivi di ambienti, locali ed altri manufatti accessori alla stalla;
  - b) per allevamenti avicoli e di zootecnia minore: la Su massima consentita è quella equivalente al funzionamento di 300 capi massimi.
  - c) per allevamenti suinicoli per uso familiare: la Su massima consentita è quella equivalente al funzionamento di 10 capi massimi.
9. Al di fuori dei casi definiti al comma precedente, le attività zootecniche sono da definirsi come industriali e sono regolate dall'Articolo 63.
10. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento qualora siano stati saturati gli indici edificatori definiti dal RUE, è concesso un ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Su esistente alla data di adozione del PSC utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento e nel rispetto delle distanze indicate nel presente Articolo.
11. In caso di interventi edili anche finalizzati alla trasformazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente al servizio delle attività agricole e zootecniche è consentito il mantenimento delle altezze e delle distanze esistenti alla data di adozione del presente Regolamento.

#### **Articolo 63 – Prescrizioni specifiche per fabbricati al servizio di attività zootecniche industriali**

1. Le attività zootecniche industriali e le relative attrezzature non sono ammesse negli Ambiti rurali periurbani.
2. Le capacità edificatorie di seguito indicate per allevamenti suini e per le altre attività zootecniche non sono cumulabili tra loro sulla stessa superficie fondiaria.
3. Per gli allevamenti suini si applicano i seguenti indici e parametri:



- a) Superficie agricola minima di intervento: 200.000 mq
  - b) If (indice di **utilizzazione fondiaria** **edificabilità fondiaria**) massimo = 0,02 mq/mq
  - c) Su massima 5000 mq
  - d) H ≤ 7,50 m.
  - e) Distanza dai confini di proprietà: 30 m;
  - f) Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 300 m;
  - g) Distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: 30 m;
  - h) Distanza minima dal perimetro di ambiti classificati dal PSC come urbanizzati o urbanizzabili a destinazione prevalentemente residenziale: 500 m;
  - i) Distanza dalle strade: m 20, fatte salve le maggiori distanze come disciplinato dal presente Regolamento.
4. Per gli allevamenti diversi da quelli di cui al comma precedente si applicano i seguenti indici e parametri:
- a) Superficie agricola minima di intervento: 100.000 mq
  - b) If (indice di **utilizzazione fondiaria** **edificabilità fondiaria**) massimo = 0,04 mq/mq
  - c) Su massima 5000 mq
  - d) H ≤ 7,50 m.
  - e) Distanza dai confini di proprietà: 20 m;
  - f) Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
  - g) Distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: 30 m;
  - h) Distanza minima dal perimetro di ambiti classificati dal PSC come urbanizzati o urbanizzabili a destinazione residenziale: 500 m;
  - i) Distanza dalle strade: m 20, fatte salve le maggiori distanze come disciplinato dal presente Regolamento.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC sono ammessi interventi di recupero anche in assenza del rispetto delle distanze indicate nei precedenti commi a condizione che venga dimostrato l'impiego di accorgimenti necessari all'abbattimento degli impatti derivanti dallo svolgimento dell'attività.
6. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento qualora siano stati saturati gli indici edificatori sopra indicati, è concesso un ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Su esistente alla data di adozione del PSC utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento e nel rispetto delle distanze indicate nel presente Articolo.
7. L'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad allevamenti suini è subordinata:



- a) alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite apposito piano di spandimento dei liquami o tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla legislazione vigente;
  - b) alla preventiva valutazione delle misure adottate per la mitigazione degli impatti derivanti dalle attività.
8. Per ogni allevamento suino, in occasione di intervento edilizio diverso dalla manutenzione, è prescritta la formazione di una cortina arborea costituita da alberi ad alto fusto e da essenze arbustive interposte da localizzare in prossimità dell'allevamento stesso.

#### **Articolo 64 – Interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici**

1. All'interno dell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola e dell'Ambito rurale periurbano come definiti dal PSC è consentito l'insediamento di attività connesse alla trasformazione e alla conservazione dei prodotti di derivazione agricola e zootecnica. Tale insediamento deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) sia dimostrato che le attività da insediare siano relative alla produzione agricola e zootecnica del luogo;
  - b) il richiedente non disponga, all'interno del territorio comunale e in idoneo ambito urbanistico, di strutture o fabbricati esistenti ma dismessi idonei all'accoglimento delle attività di cui al presente Articolo.
2. Per le attività di cui al presente Articolo si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) Superficie minima di intervento: 30.000 mq
  - b) If massimo 0,1 mq/mq
  - c)  $H \leq 10,00$  m
  - d) Distanza dai limiti di zona agricola: m 60
  - e) Distanza dai confini e dalle strade: come disciplinato dal presente Regolamento
3. Per le attività esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito, indipendentemente dalla superficie minima d'intervento, un ampliamento "una tantum" del 20% della Su esistente da utilizzare una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento, nel rispetto delle distanze sopra indicate.
4. Per i fabbricati ad uso residenziale al servizio delle attività di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi previsti al comma 7 dell'Articolo 58.



## CAPO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI E ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

### SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE DI COMPETENZA DEL RUE

#### Articolo 65 – Dotazioni territoriali e attuazione della rete ecologica

1. Il presente CAPO integra, per quanto di competenza, le disposizioni contenute nel PSC relativamente al sistema delle dotazioni territoriali.
2. L'attuazione delle previsioni relative al sistema delle dotazioni territoriali avviene secondo la disciplina contenuta nel PSC ed articolata secondo la classificazione in esso contenuto, integrata con le norme regolamentari di cui alle successive SEZIONI.
3. Le dotazioni territoriali previste dagli atti di pianificazione urbanistica comunale possono essere realizzate e gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso opportune forme di convenzionamento.

### SEZIONE II – DISCIPLINA PER LE INFRASTRUTTURE PER GLI INSEDIAMENTI E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DI INTERESSE GENERALE

#### Articolo 66 – Impianto e attrezzatura per la distribuzione del carburante

1. Gli interventi edilizi relativi agli impianti per la distribuzione del carburante devono avvenire nel rispetto della normativa di settore vigente anche in riferimento alla disciplina di tutela ambientale.
2. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $Re \leq 1/3$
  - b)  $H \leq 6,50 \text{ m}$ , ad esclusione delle strutture impiantistiche.
3. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata (minimo 1 albero ogni 40,00 mq).
4. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

#### Articolo 67 – Servizio per l'istruzione

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Su. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
2. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

#### Articolo 68 – Servizio assistenziale, sociale e sanitario

1. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima del 30% della Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 mq di parcheggio).



- 
2. La superficie non occupata dagli edifici deve essere preferibilmente permeabile e adeguatamente piantumata.

### **Articolo 69 – Attrezzatura civica**

1. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $Re IC \leq 1/2$
  - b)  $H \leq 12,00 \text{ m}$ .
2. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Su. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
3. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

### **Articolo 70 – Attrezzatura religiosa**

1. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $Re IC \leq 1/2$
  - b)  $H \leq 11,50 \text{ m}$  (esclusi elementi decorativi o simbolici).
2. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
3. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Su. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

### **Articolo 71 – Attrezzatura sportiva**

1. Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - a)  $Re IC \leq 1/3$ .
2. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
3. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

### **Articolo 72 – Area verde**

1. Le aree devono essere sistamate a manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco indicato nel presente Regolamento o secondo disposizioni derivanti da specifici progetti esecutivi. Devono inoltre essere disposte attrezzature necessarie finalizzati alla fruizione, alle attività ludiche, sportive e ricreative e prevedere adeguati percorsi pedonali e ciclabili.



### Articolo 73 – Parcheggio pubblico

1. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%. Tali aree devono essere dotate dei sistemi di raccolta e collettamento delle acque meteoriche.
2. I parcheggi possono essere realizzati anche in forme pluripiano purché non all'interno o integrati con edifici e manufatti di proprietà privata. In caso di soluzioni pluripiano, la capienza di posti auto non deve essere inferiore al risultato del rapporto tra la superficie prescritta dagli strumenti di pianificazione e 25 mq, valore che rappresenta la dimensione minima di un posto auto comprensiva degli spazi di manovra.

## SEZIONE III – DISCIPLINA PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

### Articolo 74 – Attuazione della Rete Ecologica

1. L'amministrazione comunale istituisce apposito capitolo di bilancio da destinare agli interventi di attuazione della rete ecologica come definita dal PSC.
2. Nel capitolo di cui al comma precedente potranno essere versati le risorse derivanti dall'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici, nonché i proventi derivanti dalla partecipazione ad iniziative di finanziamento pubblico.
3. Le risorse di cui ai commi precedenti sono attivabili dall'Amministrazione Comunale per le seguenti azioni:
  - a) acquisizione di aree che necessitano qualificazione ecologica-ambientale;
  - b) interventi di ricostruzione ecologica;
  - c) interventi di manutenzione di cui alle lettere a) e b).

## CAPO V – AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI

### Articolo 75 – Ambito soggetto alle disposizioni del POC

1. Il RUE recepisce e riposta negli elaborati grafici RUE.T01 gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa preventiva inseriti nel POC vigente, classificandoli coerentemente con le disposizioni del PSC.
2. Le modalità per l'attuazione delle previsioni è definita dal POC integrata dalle disposizioni di PSC nel caso in cui gli interventi non abbiano avuto attuazione.
3. Per le aree classificate nei presenti Ambiti, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.



#### **Articolo 76 – Ambito soggetto a pianificazione attuativa vigente**

1. Il RUE recepisce e riporta negli elaborati grafici RUE.T01, RUE.T01a, RUE.T01b gli ambiti territoriali interni a piani attuativi vigenti, classificandoli coerentemente con le disposizioni del PSC.
2. Le modalità per l'attuazione delle previsioni sono definite dal PSC.
3. Per le aree classificate nei presenti Ambiti, il RUE definisce specifica disciplina transitoria e finale nello specifico CAPO del presente TITOLO.

### **CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI PER GLI AMBITI URBANIZZABILI, GLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI E AGLI AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE**

#### **Articolo 77 – Disciplina transitoria in ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato**

1. Per gli Ambiti di cui all'Articolo 49, all'Articolo 50 e all'Articolo 51 fino alla definitiva efficacia degli strumenti attuativi e indipendentemente dalla specifica normativa d'ambito, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) sono vietate le nuove costruzioni;
  - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo;
  - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto allo svolgimento o alla sicurezza delle attività esistenti e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;
  - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del PSC;
  - e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale e dei piani di settore;
  - f) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
2. Per gli Ambiti di cui all'Articolo 52 e all'Articolo 75 fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo si applicano le seguenti disposizioni
  - a) sono vietate le nuove costruzioni;
  - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
  - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;



- d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del PSC a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
- e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale e dei piani di settore.

#### **Articolo 78 – Disciplina finale alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionato**

1. Salvo diversa e prevalente disciplina d'ambito, alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi relativi agli Ambiti di cui all'Articolo 52 e all'Articolo 76 si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 39;
  - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 45;
  - c) per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
2. Salvo diversa e prevalente disciplina d'ambito, alla completa attuazione o decadenza degli strumenti attuativi relativi agli Ambiti di cui all'Articolo 49, all'Articolo 50 e all'Articolo 51 si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 39;
  - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 45;
  - c) per le aree a destinazione commerciale e terziario si applicano le norme di cui all'Articolo 48;
  - d) per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
3. Per gli Ambiti di cui all'Articolo 75, il RUE ridefinisce e specifica le norme alla scadenza degli strumenti attuativi adeguandole con la classificazione operata dal PSC e dal presente RUE. Le disposizioni di cui al presente comma, qualora in contrasto con quelle del POC2013 sono da intendersi prevalenti. Alla completa attuazione o decadenza degli strumenti attuativi relativi agli Ambiti di cui all'Articolo 75 si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) Per gli ambiti individuati dal POC 2013 come POC4 ATR4, POC19 AR6, POC24A AR11 e POC35E ASP1:
    - o per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 39;
    - o per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
  - b) Per l'ambito individuato dal POC 2013 come POC11 ATT3:



- per gli edifici e le aree pertinenziali si applicano l'intera disciplina relativa ai Complessi storico testimoniali di cui all'Articolo 31 e seguenti;
  - per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
- c) Per gli ambiti individuati dal POC 2013 come POC25 AI1, POC26 AI2 e POC27 AI3:
- per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 45;
  - per il sistema delle dotazioni territoriali, si applicano le norme corrispondenti alle diverse destinazioni contenute nel PSC come integrate dal presente Regolamento.
4. Per eventuali ambiti non ricadenti nelle fattispecie di cui ai commi precedenti, al termine di validità dello strumento attuativo si applica la disciplina contenuta nello stesso fino a successiva revisione urbanistica da parte dell'Amministrazione Comunale.

## **TITOLO IV – REGOLAMENTO DEL VERDE E DELL'AMBIENTE URBANO**

### **CAPO I – REGOLAMENTO DEL VERDE**

#### **SEZIONE I – REGOLAMENTO DEL VERDE. GENERALITÀ**

##### **Ex Articolo 104 – Norme transitorie. Specie da utilizzare**

1. Fino all'approvazione dello specifico Regolamento di tutela del verde, valgono le norme contenute nel presente CAPO.
2. Per i nuovi impianti, la scelta delle essenze arboree deve avvenire preferibilmente nella gamma di quelle appartenenti alle specie vegetali locali o contenute nel seguente elenco:

- Alberi da frutto in genere
- Acero campestre (Acer campestre)
- Albero di Giuda (Cercis siliquastrum)
- Bagolaro (Celtis australis)
- Carpino bianco (Carpinus betulus)
- Ciliegio (Prunus avium)
- Frassino comune (Fraxinus excelsior)
- Frassino meridionale (Fraxinus oxycarpa)
- Gelso bianco (Morus alba)
- Gelso nero (Morus nigra)
- Melo selvatico (Malus sylvestris)
- Noce (Juglans regia)
- Olmo campestre (Ulmus campestris)
- Olmo minore (Ulmus minor)
- Olmo siberiano (Ulmus umilis)



- Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
- Orniello o Frassino della manna (*Fraxinus ornus*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyraster*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo cipressino (*Populus nigra* var. *italica*)
- Pioppo ibrido (*Populus candensini*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice bianco (*Salix alba*)
- Salice piangente (*Salix Babilonia*)
- Serbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Tiglio nostrale o dalle foglie grandi (*Tilia platyphyllos*)

## **SEZIONE II — DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E LA MANUTENZIONE DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E NELLE AREE DI CANTIERE**

### **Ex Articolo 105 — Aree pubbliche**

1. ~~Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.~~
2. ~~Gli interventi di cui al comma precedente devono essere corredati da opportuno progetto nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti commi.~~
3. ~~L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:~~
  - a) ~~sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;~~
  - b) ~~forma e caratteristiche delle piante a maturità;~~
  - c) ~~sviluppo più o meno rapido;~~
  - d) ~~caratteristiche dell'apparato radicale;~~
  - e) ~~resistenza all'inquinamento;~~
  - f) ~~rilevanza estetica;~~
  - g) ~~compatibilità storico/paesistica.~~
4. ~~La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.~~



5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile. L'asse della pianta deve essere posto alle seguenti distanze:
  - a) 3,00 m per gli alberi di alto fusto (querce, cipressi, pioppi, platani, ecc.);
  - b) 1,50 m per gli alberi non di alto fusto. Si intendono tali gli alberi il cui fusto si diffonde in rami ad una altezza non superiore a tre metri;
  - c) 0,50 m per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non inferiore a 2,5 m.
6. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione e soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. In tutti i giardini pensili o sospesi e nelle aree oggetto di messa in sicurezza deve essere applicata la norma UNI n. 11235 del maggio 2007 al fine di applicare le soluzioni tecniche indispensabili per garantire il successo vegetativo e la prevenzione delle infiltrazioni nei manufatti sottostanti o nella falda idrica.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. È vietata la potatura degli alberi secondo la tecnica della capitozzatura; in presenza di problemi di stabilità e rischi per la pubblica incolumità, la potatura dovrà essere eseguita con tecniche rispettose delle caratteristiche vegetali delle piante quali, ad esempio, il cosiddetto "taglio di ritorno".
14. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

#### **Ex-Articolo 106 – Aree private**

1. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde. Sulle aree a



verde devono essere previsti interventi periodici atti a non favorire la diffusione di specie spontanee infestanti e allergeniche (come ad esempio Gramineae, Composite, Urticaceae e Chenopodiaceae).

2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere; è sempre vietata stradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto ed essenze elencate nell'Articolo 104, salvo casi di necessità determinata da morte, malattie irreversibili o pericolosità delle piante per le persone e per le cose, e comunque previa autorizzazione.
3. Il proprietario o l'avente titolo, a seguito di autorizzazione per l'abbattimento della pianta, deve procedere alla sua sostituzione con un'altra di specie equivalente. Nel caso in cui fosse impossibile mettere a dimora la pianta all'interno del lotto, tale autorizzazione è subordinata alternativamente:
  - a) alla messa a dimora in un'area di proprietà comunale di n. 2 piante scelte fra quelle elencate nell'Articolo 104, con circonferenza di cm 12-14 misurata a m 1 da terra, a cura e spese del privato richiedente l'autorizzazione per l'abbattimento;
  - b) al versamento su apposito capitolo di € 250,00 per ogni pianta da abbattere.
4. Gli interventi edilizi che interessano le aree scoperte, devono essere corredati del progetto del verde come indicato nell'Articolo 109.
5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile aumentata di m. 2. L'asse della pianta deve essere posto alle seguenti distanze:
  - a) 5,00 m per gli alberi di alto fusto (querce, cipressi, pioppi, platani, ecc.);
  - b) 1,50 m per gli alberi non di alto fusto. Si intendono tali gli alberi il cui fusto si diffonde in rami ad una altezza non superiore a tre metri;
  - c) 0,50 m per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non inferiore a 2,5 m.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi confinanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi pubblici, privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione e soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti e previste.
9. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4 rispetto al medesimo.



10. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
11. Qualora trattasi di interventi di conservazione, manutenzione o potenziamento del patrimonio arboreo da attuarsi in aree extraurbane, devono essere utilizzate tecniche e modalità di intervento consone al contesto naturale, in accordo con gli enti territoriali competenti.
12. È vietata la potatura degli alberi secondo la tecnica della capitozzatura; in presenza di problemi di stabilità e rischi per la pubblica incolumità, la potatura dovrà essere eseguita con tecniche rispettose delle caratteristiche vegetali delle piante quali, ad esempio, il cosiddetto "taglio di ritorno".
13. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

#### **Ex Articolo 107 – Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere**

1. In tutti i cantieri le alberature esistenti devono essere protette mediante adeguati strutture.
2. Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.
3. È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde.
4. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.
5. Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di m 1,50.
6. Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:
  - a) essere realizzati a mano;
  - b) evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
  - c) restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuoie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;
  - d) essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarso.
7. Gli scavi per la posa in opera di impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.



8. In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta un'area di rispetto (tornello), grigliata, di almeno m 2 di diametro.

#### **Ex Articolo 108 – Conservazione e manutenzione delle aree a verde**

1. Le aree sistematiche a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:
  - a) pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;
  - b) taglio dell'erba;
  - c) sramatura di parti legnose secche;
  - d) potatura a regola d'arte delle essenze;
  - e) difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;
  - f) interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.
2. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale e compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti e ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio.
4. Alla base delle piante e per una superficie di almeno m 2 di diametro, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricomposizione del verde.
6. L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate sono consentiti solo a seguito di specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti o in quanto contenuti all'interno di un atto autorizzativo connesso con un intervento edilizio.
7. L'autorizzazione può essere rilasciata solo in presenza delle condizioni previste nel comma 2 dell'Articolo 106.
8. Ogni abbattimento abusivo comporta l'emissione di una sanzione amministrativa pecunaria da stabilirsi a cura dell'Amministrazione in considerazione delle specie abbattute e delle dimensioni dell'esemplare.



## SEZIONE III — PROGETTO DEL VERDE E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI

### **Ex Articolo 109 — Progetto del verde**

- 1. Gli interventi che interessano parchi o giardini e, in generale le aree destinate a verde, devono essere corredati del progetto del verde costituito da:**
  - a) rilievo delle piante esistenti mediante apposito elaborato grafico e relativa documentazione fotografica;**
  - b) progetto di sistemazione delle aree a giardino;**
  - c) relazione tecnica nella quale sono indicati: le specie arboree scelte in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato; la tipologia delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate; i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti; gli eventuali impianti di irrigazione e il loro approvvigionamento al sistema di raccolta delle acque meteoriche.**
- 2. Negli interventi che interessano giardini e parchi esistenti devono essere predisposti i necessari elaborati grafici di comparazione tra stato di fatto e progetto, sui quali devono essere riportati con opportune rappresentazioni (anche grafiche) e descritti le modifiche da apportare al patrimonio arboreo ed arbustivo esistente e, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.**

### **Ex Articolo 110 — Modalità di valutazione dei progetti**

- 1. La valutazione del progetto è effettuata dalla struttura comunale competente che si avvale, per i casi previsti, dal parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.**
- 2. La struttura comunale competente e la Commissione valutano:**
  - a) il corretto ed adeguato inserimento dell'opera nel contesto territoriale urbano e agricolo;**
  - b) la rispondenza del progetto con le disposizioni di carattere paesaggistico ambientale contenute nello strumento urbanistico comunale e nel presente Regolamento;**
  - c) l'adeguatezza di materiali, colori, specie vegetali impiegate ai fini della tutela dei valori e dei caratteri paesaggistici e ai fini dell'incremento della qualità dei luoghi come percepiti dalla collettività.**
- 3. Per i progetti che interessano aree pubbliche, di uso pubblico o di uso comune, la valutazione di estende anche ai seguenti parametri:**
  - a) fruibilità degli spazi con particolare riferimento ai soggetti più fragili (anziani, diversamente abili, inabili temporanei);**
  - b) importanza dell'area in oggetto all'interno del sistema delle aree verdi comunali (pubbliche e private);**



- c) ~~accessibilità e qualità delle eventuali aree attrezzate di sosta nonché dei percorsi ciclopedinali al servizio dell'area stessa;~~
- d) ~~corrispondenza delle dotazioni tecnologiche con i principi di sostenibilità e tutela delle risorse (ciclo e recupero delle acque, caratteristiche dell'impianto di illuminazione, ecc.).~~

## CAPO II – REGOLAMENTO DELL'AMBIENTE URBANO

### SEZIONE I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

#### **Ex Articolo 111 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. ~~Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitarne un uso pedonale, utilizzando materiali e modalità costruttive che, nel rispetto del contesto urbano, consentano anche facili operazioni di ispezione e ripristino nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.~~
2. ~~Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.~~
3. ~~I percorsi pedonali e le aree di sosta veicolare devono essere realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.~~
4. ~~Gli spazi pubblici devono essere adeguatamente illuminati e arredati.~~
5. ~~All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico-testimoniali le aree pubbliche individuate dal PSC, devono essere pavimentate impiegando materiali lapidei in lastre, tozzetti o acciottolati; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, asfalti anche eventualmente verniciati. Si devono inoltre prevedere puntuale sistemazioni a verde o con superfici filtranti.~~
6. ~~La sistemazione degli spazi pubblici o a uso pubblico devono comunque rispettare nel disegno contenute nel Regolamento per il Decoro Urbano.~~

#### **Ex Articolo 112 – Chioschi, edicole e altri manufatti**

1. ~~Chioschi, edicole e altri manufatti situati su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.~~
2. ~~Chioschi, edicole e altri manufatti debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.~~

#### **Ex Articolo 113 – Passaggi pedonali**

1. ~~Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico,~~



realizzati in conformità con i disposti della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni e di tutte le normative vigenti inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruccelevole, compatto ed omogeneo, nonché consone al contesto urbano in cui devono essere realizzati.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

#### **Ex Articolo 114 – Percorsi ciclabili**

1. In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.1999, in attuazione della L. 366/98.
2. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50, riducibili a m 2,00 all'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali. Devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. I nuovi tratti di pista ciclabile devono inserirsi nella rete complessiva individuata dal PSC o comunque essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o ai parchi.

#### **Ex Articolo 115 – Spazi porticati**

1. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; la realizzazione di nuovi spazi porticati sulla pubblica via o piazza è consentita solo se preesistenti in adiacenza. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani.
2. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.



### Ex Article 116 – Occupazione degli spazi pubblici

1. Il titolare di Permesso di costruire, o altro titolo autorizzativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni, l'area impegnata dai lavori.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a tutelare i pubblici servizi; a tal fine è necessario ottenere esplicito nulla osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, avere un'altezza minima di m 2 e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
5. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione indicando l'uso, la superficie che intende occupare, il tempo di occupazione e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
6. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito libero ed immediato accesso agli addetti a tali servizi.
7. Fermo restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione è subordinata alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
8. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 3 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
9. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
10. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.



#### **Ex Articolo 117 – Disciplina d’uso del sottosuolo**

1. L’uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l’utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, per i locali tecnici, per la realizzazione di sottopassaggi pedonali e veicolari, autoparcheggi interrati, reti di viabilità, reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo devono essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d’aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel suolo soprastante con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione.

#### **Ex Articolo 118 – Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette d’ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.

#### **Ex Articolo 119 – Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Deve inoltre essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.
2. La realizzazione o l’installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.



3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentire la facile ispezione.
4. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali intintati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## SEZIONE II – SPAZI PRIVATI

### **Ex Articolo 120 – Accessi e passi carrai**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade e degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Sulle strade urbane, l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale, a servizio delle nuove costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso; in alternativa potranno essere installati sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso.
3. La localizzazione dei passi carrabili deve rispettare tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e la distanza minima di m 12 dagli angoli delle strade.
4. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
5. Sulle strade extraurbane, l'eventuale cancello protezione della proprietà laterale, a servizio delle costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso; in alternativa, qualora risulti impossibile l'arretramento, potranno essere installati sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso stesso. Gli accessi carrai esistenti, salvo quanto disposto dal comma successivo, possono derogare da quanto prescritto ai precedenti commi anche in caso di spostamento e modifiche dimensionali purché finalizzate al miglioramento dell'accessibilità.



6. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli accessi veicolari possono comunque derogare dalle distanze minime indicate nei commi precedenti, fatto salvo il parere favorevole espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dalla Polizia Municipale.

**Ex Articolo 121 – Strade private all'interno del centro abitato**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle strade private interne al perimetro di centro abitato ai sensi del D.Lgs 285/1992. Ai soli fini del presente Articolo le strade private sono definite come spazi non ad uso pubblico destinato al transito dei veicoli.
2. Le strade private devono essere dotate di:
  - a) pavimentazione conforme alle disposizioni di cui all'Articolo 111 e opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino all'immissione nei collettori comunali nel rispetto delle regolamentazioni di settore;
  - b) almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,50 m;
  - c) impianto di illuminazione;
  - d) segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada.
3. La larghezza minima delle strade al servizio di edifici residenziali con più unità abitative è pari a m 6 esclusi i marciapiedi; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 7,50. In caso di strade cieche deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. La larghezza minima delle strade al servizio di una sola unità residenziale è pari a m 3,5 esclusi i marciapiedi; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 6,75. In caso di strade cieche deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4 esclusi i marciapiedi nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7 esclusi i marciapiedi nel caso di doppio senso di marcia; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10. In caso di strade cieche, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di cui al comma 2.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5 si applicano alle nuove realizzazioni; nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.



#### **Ex Articolo 122 – Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai Regolamenti vigenti.
2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni legislative e regolamentari emesse dagli enti competenti.

#### **Ex Articolo 123 – Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni, del sistema di distribuzione dell'energia e ai sistemi di climatizzazione centralizzati.
3. L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato e che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche devono essere installate preferibilmente sul tetto, se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
  - d) è vietata l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni;
  - e) all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali l'installazione di qualsiasi tipo di antenne è concesso esclusivamente sulla copertura dell'edificio, purché non visibili dalla pubblica via o piazza.
4. L'installazione di apparecchi per impianti di condizionamento può essere consentita all'esterno degli edifici sulle facciate non prospicienti le strade pubbliche ovvero sulla copertura degli edifici, con l'esclusione assoggettati ai vincoli del D.Lgs 42/2004.

#### **Ex Articolo 124 – Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Qualsiasi tipo di recinzione, se costituita da manufatto, prima della realizzazione deve essere oggetto di relativo atto abilitativo.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere



previsti smussi di lunghezza minima pari a m 5, calcolata lungo l'ipotenusa dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

4. I progetti di nuova costruzione o di manutenzione di recinzioni devono essere corredati di adeguati elaborati descrittivi da cui risultino la tipologia, i materiali, le forme e i colori utilizzati. Il progetto deve comprendere anche l'indicazione della eventuale vegetazione prevista, facendo esplicito riferimento alle norme contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. Il cancello ed i pilastri di sostegno derogano dalle altezze massime previste per i singoli Ambiti.
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti. In presenza di particolari variazioni delle quote altimetriche del terreno in prossimità dell'opera, l'Amministrazione Comunale può valutare, caso per caso, soluzioni progettuali che non rispettino i requisiti indicati dal presente Regolamento.
9. Sono sempre vietati elementi sporgenti, aggettanti o in rilievo (vetri, frecce, filo spinato, ecc.) che possano costituire motivo di pericolosità.

#### **Ex Article 125 – Manutenzione periodica delle costruzioni e degli spazi inedificati**

1. I proprietari devono mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.
2. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica.
3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico-sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfezione o di derattizzazione.
4. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.
5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.



6. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accettare le condizioni delle costruzioni.
7. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
8. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
9. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, si procede agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

#### **Ex Article 126 – Sistemazioni esterne dei fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante e filtrante così come specificato nelle norme di d'ambito e per le diverse zone.
3. In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono comunque essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti.
4. Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e ghiaia.
5. Si definiscono superfici non filtranti o impermeabili quelle realizzate con:
  - a) masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e cemento;
  - b) masselli autobloccanti non forati posati su letto di sabbia e ghiaia o su sabbia e cemento;
  - c) materiali lapidei;
  - d) massetti cementizi o di conglomerato cementizio;
  - e) manti bituminosi di qualsiasi tipo.
6. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

#### **Ex Article 127 – Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.
2. È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dall'Amministrazione comunale.



#### **Ex Article 128 – Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, l'indicatore assegnato.

### **SEZIONE III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E AL CONTESTO**

#### **Ex Article 129 – Decoro delle costruzioni**

1. Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione, nel rinnovo e della conservazione dei caratteri urbani e paesaggistici e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
5. Il progetto edilizio va corredata dello studio di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.



7. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere.
8. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
9. Qualsiasi intervento deve rispettare le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano.

#### **Ex Articolo 130 – Allineamenti**

1. Fermo restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dal PSC, dal presente Regolamento o dalla legislazione vigente, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione devono garantire la continuità della cortina, se esistente, lungo il perimetro dell'isolato e riprendere l'allineamento degli edifici esistenti.

#### **Ex Articolo 131 – Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina di PSC, dal POC e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica adiacente.

#### **Ex Articolo 132 – Prospetti su spazi pubblici**

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.



2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare rispetto agli edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati.
3. Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e devono riportare negli elaborati grafici gli interi prospetti degli edifici attigui.
4. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assegnabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.

#### **Ex Article 133 – Ombre riportate**

1. In tutti gli interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

#### **Ex Article 134 – Sporgenze ed aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Le tende, le insegne pubbliche ed altri elementi architettonici e decorativi aggettanti sul suolo pubblico sono vietati se non consentono un adeguato passaggio pubblico sottostante e comunque non siano posti ad una altezza superiore a m 2,20 e con una sporgenza massima inferiore di cm 50 alla larghezza dello spazio pedonale sottostante.
3. Balconi a sbalzo e pensiline, laddove consentiti, debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Ex Article 135 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.



2. I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, eventualmente valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto; sono sconsigliati gli intonaci di tipo plastico.
4. I colori da impiegare devono essere preferibilmente di tinta chiara. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Ex Articolo 136 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori**

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici accessori ex agricoli finalizzati al loro riutilizzo per scopi abitativi, secondo i limiti del presente Regolamento e del PSC, si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - a) mantenimento e consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali originali (murature in mattoni, solai in legno, capriate in legno, ecc.) qualora staticamente idonee e compatibili con le norme igieniche;
  - b) mantenimento e valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'originaria costruzione (eventuali pilastri posti sul fronte principale, murature realizzate con grigliati di laterizio a nido d'ape, voltini o cornici di finestre in laterizio, pavimenti in cotto, ecc. sono da mantenere o riportare in vista).
2. Nel caso di interventi di completa demolizione con ricostruzione sul sedime originario devono essere rispettati i criteri e i caratteri costruttivi indicati nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano. Qualora si proceda al rifacimento del tetto devono essere realizzate coperture a falda singola per corpi di fabbrica di profondità inferiore a m 5,00 e a falda doppia per gli tutti gli altri. Possono in ogni caso essere ricavati pozzi di luce e terrazzi purché venga mantenuta la linea di gronda originaria.



### **Ex Article 137 – Autorimesse e posti auto coperti**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. Nel caso di autorimesse interrate o seminterrate, l'inclinazione massima delle rampe di accesso non deve superare il 18%; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali resistenti e antisdrucciolevoli.
4. All'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali, le rampe di accesso di autorimesse interrate o seminterrate devono garantire la fruibilità della corte e l'accessibilità di tutti i suoi spazi nonché essere pavimentate e rivestite con materiali coerenti con il contesto urbano. Sono da preferire materiali lapidei non levigati mentre è escluso l'impiego di conglomerati cementizi e bituminosi.

### **Ex Article 138 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Ad integrazione di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti disposizioni.
2. All'esterno dell'Ambito storico i balconi dovranno avere larghezza netta minima m 1,40 e pavimentazione complanare e/o ben raccordata con la quota di pavimento dell'unità immobiliare.
3. In caso di recupero di sottotetto finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti il progetto dovrà indicare l'eventuale possibilità di inserimento di ascensore o piattaforma elevatrice. Tale condizione non è comunque estativa al recupero del sottotetto.
4. I nuovi accessi pedonali saranno preferibilmente realizzati a quota marciapiede.
5. In tutti gli interventi edili sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di visitabilità e quello di accessibilità almeno per gli spazi oggetto di intervento.
6. La documentazione di progetto relativa ad interventi edili deve contenere:
  - a) relazione tecnica dettagliata che descriva gli interventi immediati e previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b) elaborato grafico che dimostri la presenza di un percorso accessibile tra viabilità pubblica e ingresso edificio;
  - c) elaborato grafico che dimostri l'adattabilità dell'unità immobiliare anche con l'individuazione grafica degli arredi;
  - d) il servoscala potrà essere solo del tipo con pedana per trasportare persona su sedia a ruote.



7. Gli edifici di nuova costruzione saranno progressivamente dotati di apposita targa che indica il grado di accessibilità.
8. Le aree destinate a parco pubblico dovranno prevedere:
  - a) parcheggi riservati e collegati con percorsi fruibili all'ingresso del parco;
  - b) tutti gli ingressi accessibili;
  - c) pavimentazione compatta;
  - d) cordoli di demarcazione che costituiscano guida tattile;
  - e) parapetti guidatori con segnalazioni tattili;
  - f) totem informativi per agevolare l'orientamento;
  - g) arredi ed aree di sosta accessibili;
  - h) giochi utilizzabili anche da bambini diversamente abili;
  - i) punti acqua accessibili;
  - j) aree di sosta ogni 200 m;
  - k) servizi igieni accessibili.

## TITOLO V — COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

### Ex Articolo 139 — Istituzione e competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito denominata Commissione, è istituita dall'Amministrazione Comunale di Busseto in forma singola e con le competenze attribuite dall'art. 6 della L.R. 15/2013.
2. La Commissione, ai sensi del comma 2 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 si esprime:
  - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della L.R. 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.lgs. 42/2004;
  - c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, ovvero sugli atti di pianificazione urbanistica comunale e sugli atti di pianificazione attuativa;
  - d) sugli interventi specificamente indicati dal presente Regolamento, con particolare riferimento agli ambiti di interesse storico e testimoniale e agli ambiti agricoli.
3. La Commissione esprime parere in materia di aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.



### **Ex Article 140 – Composizione e nomina della Commissione**

- 1. Ai sensi della lettera a) del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da:**
  - a) cinque membri esterni all'amministrazione comunale, scelti tra professionisti esperti in architettura, urbanistica, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici;**
  - b) un rappresentante dello Sportello Unico per l'Edilizia che partecipa senza diritto di voto con funzioni di segretario ai lavori della Commissione al fine di fornire le necessarie informazioni sull'iter delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei progetti agli strumenti urbanistici comunali.**
- 2. Il Presidente e il Vice Presidente sono nominati dalla Giunta Comunale tra i membri esterni di cui alla lettera a) del precedente comma.**
- 3. La Commissione si esprime mediante verbale ed è rappresentata dal suo Presidente.**

### **Ex Article 141 – Funzionamento della Commissione**

- 1. La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.**
- 2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre 45 giorni dalla scadenza.**
- 3. I membri della Commissione non possono essere rieletti per più di due volte consecutive.**
- 4. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di quattro riunioni consecutive della Commissione.**
- 5. In caso di decadenza, dimissioni o altro impedimento di uno o più membri, la Giunta provvede alla loro sostituzione con le modalità previste negli articoli precedenti.**
- 6. La Commissione si riunisce a seguito di comunicazione trasmessa anche in forma telematica da parte del Presidente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Le riunioni della Commissione sono ritenute valide se partecipano la metà più uno dei membri effettivi.**
- 7. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione al protocollo.**
- 8. Tutti i pareri sui progetti devono essere espressi entro 60 giorni dalla data di ricevimento degli atti presso il l'Amministrazione comunale.**
- 9. Decorso il termine di cui al comma precedente senza l'espressione del parere da parte della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, indicando le motivazioni del mancato parere, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. 241/90.**



10. La Commissione, qualora lo ritenga necessario, può richiedere un supplemento all'istruttoria, nelle seguenti modalità:
- richiesta di elaborati aggiuntivi, in caso di specifici interventi di particolare complessità;
  - convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati prodotti;
  - svolgimento di sopralluogo.
11. I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato dei luoghi, alle caratteristiche dei manufatti e del contesto urbano e ambientale, alle caratteristiche qualitative del progetto.
12. La commissione esprime uno dei seguenti pareri:
- favorevole;
  - favorevole condizionato;
  - contrario, con indicazione degli elementi che ne hanno determinato il diniego oppure con l'indicazione delle modifiche da apportare necessarie ad una valutazione positiva a seguito di rielaborazione.
13. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
14. Al Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato. Ai Commissari residenti fuori dal territorio del comune, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

#### **Ex Articolo 142 – Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione**

- La carica di componente della Commissione è incompatibile:
  - con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta Comunale;
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende e società da esso dipendenti.
- Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
- I componenti della Commissione a qualsiasi titolo interessati alla trattazione di progetti ed argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
- I componenti della Commissione sono inoltre obbligati ad astenersi nelle ipotesi in cui i progetti e gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a:
  - parenti o affini sino al quarto grado;
  - coniuge;



- c) soggetti collegati professionalmente o economicamente, in modo diretto o indiretto.
5. L'astensione e l'allontanamento deve risultare dal verbale di seduta.
- Ex Article 143 – Parere preventivo della Commissione**
1. Con il parere preventivo, la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
  2. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere o presentare provvedimento edilizio o a depositare proposta di Piano attuativo.
  3. Alla domanda di parere preventivo sono allegati i documenti e gli elaborati necessari per la completa ed esaustiva proposta progettuale. La Commissione ha la facoltà di richiedere elaborati aggiuntivi come disposto dall'Articolo 141.
  4. Il responsabile del procedimento, verificata la correttezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un professionista abilitato, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.
  5. Il parere della Commissione è rilasciato entro sessanta giorni dalla data di richiesta e può contenere eventuali annotazioni del responsabile dello sportello unico dell'edilizia.
  6. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo. Il parere preventivo conserva la propria validità fino a che non intervengano modificazione degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.





---

**Allegato A: Schede degli ambiti da riqualificare inseriti nel POC 2013**





## POC4 - Ambito di riqualificazione urbana - ATR4

Denominazione: **ex deposito carburanti** (Via Paganini)

### Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'ambito oggetto della presente scheda è situato ad ovest del centro storico del capoluogo, tra le mura e il tracciato viabilistico che fa da circonvallazione al centro storico.

L'area ha un particolare valore vista la sua vicinanza al centro storico: la sua trasformazione permetterà di qualificare il tessuto di frangia del nucleo di antica formazione e, tramite la gestione degli spazi costruiti ed aperti, di dare continuità al percorso che si snoda a ridosso delle mura medioevali.

Nell'area è attualmente insediata un'attività di deposito di carburante a cui sono connessi altri edifici.

La superficie coperta attualmente insediata è di circa 650 mq.

### Funzioni ammesse

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE per gli ambiti RIQ.RES.

### Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale (ST TER): 4.100 m<sup>2</sup>

Superficie utile massima (Su), comprese quelle esistenti: 1.800 m<sup>2</sup>

Superficie per dotazioni territoriali: 1.800 m<sup>2</sup>

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

### Norme alla scadenza degli strumenti attuativi

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE in materia di disciplina alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.

### Indirizzi per la progettazione esecutiva

La progettazione dell'area deve prevedere:

- la creazione di una fascia a verde di profondità non inferiore a m 20 lungo le mura;
- la sostituzione dei manufatti edilizi e l'inserimento di nuovi con tipologia compatibile con i caratteri urbani e residenziali;
- la sistemazione con fascia a verde di arredo lungo la via Paganini;
- la realizzazione di accesso all'area idoneo ed indipendente dall'accesso alla prospiciente attività di distribuzione carburante attualmente esistente;
- il divieto di realizzare un accesso carrabile all'area da Via Muzio, attraverso le pertinenze della residenza unifamiliare ivi insediata.



### Prescrizioni per la sostenibilità ambientale

A seguito delle valutazioni e delle verifiche eseguite, sono da prevedere delle azioni di mitigazione e di compensazione al fine di attuare gli interventi in modo sostenibile e coerente rispetto agli obiettivi di Piano e alle componenti ambientali:

- messa a dimora di siepi filtro per l'abbattimento delle polveri, del rumore e a mitigazione dell'impatto visivo legato alle nuove costruzioni;
- utilizzo di tecniche volte al contenimento dei consumi idrici, come regolamentato dal "Piano regionale di tutela delle acque";
- messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dei suoli per eliminare le fonti di inquinamento e/o le sostanze inquinanti e per verificare i possibili impatti al sistema di approvvigionamento idrico;
- implementazione di un sistema di raccolta delle acque separate (collettori per la raccolta delle acque reflue, per le acque meteoriche e per le acque nere);
- riuso delle acque meteoriche;
- valutazione degli effetti dell'intervento sulle caratteristiche quali-quantitative delle acque sotterranee e sullo stato fisico e chimico dei suoli;
- mantenimento del cono ottico visuale verso i manufatti storici esistenti;
- implementazione di sistemi per la raccolta differenziata;
- promozione di interventi a basso impatto ambientale mediante l'utilizzo di tecnologie edilizie della bioarchitettura;
- necessità di prevedere un accesso idoneo all'area.

### Opere di compensazione ambientale:

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### Aspetti sismici:

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.



## POC11 - Ambito di riqualificazione urbana - ATT3

Denominazione: **Beccara**

### Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'area è localizzata a sud dell'abitato di Busseto oltre il tracciato ferroviario.

È tuttavia localizzato nei pressi di due importanti emergenze storiche (Villa Pallavicino e Monastero di S.ta Maria degli Angeli), che sono destinate a costituire un nuovo centro organizzatore del territorio ed ad accogliere funzioni di eccellenza.

L'ambito si estende lungo il tracciato ferroviario e comprende dei fabbricati esistenti e delle aree libere.

L'attuazione del secondo tronco della circonvallazione di Busseto che va dall'attuale svincolo della circonvallazione sud (sulla SP 46) all'incrocio con la SP 588 a nord nei pressi dello stabilimento "Ibis-Montana", ha permesso la chiusura del passaggio a livello adiacente all'area e rendendo il tronco della SP 46 un ramo morto di servizio solo agli insediamenti locali.

La superficie coperta è di circa 3.000 mq.

### Funzioni ammesse

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE per gli ambiti RIQ.COM, ad eccezione per la destinazione Ricettiva che è da annoverare nelle Destinazioni principali.

### Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale (ST STER):	26.500 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su):	Esistente + 20%
Superficie per dotazioni territoriali:	15.000 m <sup>2</sup>

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

### Norme alla scadenza degli strumenti attuativi

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE in materia di disciplina alla completa attuazione o decadenza dei piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.

### Prescrizioni urbanistiche ed edilizie per l'attuazione dell'ambito

La progettazione dell'area deve prevedere:

- la realizzazione di un passaggio di tipo pedonale e ciclabile di attraversamento della linea ferroviaria;
- nuove dotazioni territoriali e realizzazione di parcheggio alberato, e la riqualificazione della porzione di viabilità pubblica esistente che terminerà all'interno dell'ambito;
- una fascia alberata lungo il tracciato ferroviario di larghezza non inferiore ai 20 m;



- la realizzazione degli spazi pubblici ad est degli edifici esistenti fino al confine con la linea ferroviaria;
- La realizzazione di percorso ciclo - pedonale di uso pubblico che colleghi l'ambito con le aree prospicienti la Villa Pallavicino;
- il mantenimento degli allineamenti esistenti;
- la conservazione della tipologia edilizia esistente (a corte) e dei caratteri costruttivi della tradizione locale;
- l'accesso all'ambito dalla Strada Comunale Bianca;
- il mantenimento della visuale libera verso il complesso della Villa Pallavicino.

### Prescrizioni per la sostenibilità ambientale

A seguito delle valutazioni e delle verifiche eseguite, sono da prevedere delle azioni di mitigazione e di compensazione al fine di attuare gli interventi in modo sostenibile e coerente rispetto agli obiettivi di Piano e alle componenti ambientali:

- messa a dimora di siepi filtro per l'abbattimento delle polveri, del rumore e a mitigazione dell'impatto visivo legato alle nuove costruzioni;
- valutazione del rumore ferroviario;
- utilizzo di tecniche volte al contenimento dei consumi idrici, come regolamentato dal "Piano regionale di tutela delle acque";
- implementazione di un sistema di raccolta delle acque separate (collettori per la raccolta delle acque reflue, per le acque meteoriche e per le acque nere);
- riuso delle acque meteoriche;
- valutazione degli effetti dell'intervento sulle caratteristiche quali-quantitative delle acque sotterranee e sullo stato fisico e chimico dei suoli;
- necessità di mantenere inalterata la capacità di depurazione del fosso Onginella e dei corsi d'acqua limitrofi e di contenere il rischio idraulico;
- individuazione precisa degli elementi della centuriazione attraverso uno studio dettagliato;
- implementazione di sistemi per la raccolta differenziata;
- promozione di interventi a basso impatto ambientale mediante l'utilizzo di tecnologie edilizie della bioarchitettura;
- necessità di prevedere un nuovo innesto sulla SP46.

### Opere di compensazione ambientale:

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### Aspetti sismici:

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.



## Allegato B: Schede degli ambiti da riqualificare





## Ambito di Riqualificazione Residenziale – RIQ.RES.1

### **Localizzazione e caratteri dell'ambito**

L'area è localizzata a nord del centro storico del capoluogo e individua un'area originariamente destinata ad attività produttive che deve essere riconvertita in ragione delle caratteristiche urbane adiacenti.

### **Parametri urbanistici ed edilizi principali**

Superficie Territoriale (ST STER):	22.300 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su):	3.500 m <sup>2</sup>
Superficie per dotazioni territoriali:	3.500 m <sup>2</sup>

### **Obiettivi strategici:**

L'intervento ha come obiettivo la trasformazione dell'area verso attività maggiormente coerenti con il contesto e il completamento di un brano del tessuto consolidato residenziale.

### **Indirizzi per la progettazione esecutiva**

Il RUE sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- la realizzazione di aree pubbliche da destinare prevalentemente a verde alberato ed attrezzato;
- la sostituzione dei manufatti edilizi produttivi esistenti alla data di adozione del PSC;
- la scelta di soluzioni urbanistiche ed architettoniche che consentano un corretto rapporto tra spazi coperti privati e spazi scoperti.

### **Eventuali opere di mitigazione ambientale degli impatti:**

-

### **Opere di compensazione ambientale:**

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### **Aspetti sismici:**

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.



## Ambito di Riqualificazione Residenziale – RIQ.RES.2

### **Localizzazione e caratteri dell'ambito**

L'area è localizzata a nord ovest del centro storico del capoluogo e si estende all'interno di un tessuto residenziale di recente edificazione.

### **Parametri urbanistici ed edilizi principali**

Superficie Territoriale (ST <sub>STER</sub> ):	18.600 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su):	5.000 m <sup>2</sup>
Superficie per dotazioni territoriali:	5.000 m <sup>2</sup>

### **Obiettivi strategici:**

La trasformazione deve garantire una adeguata riqualificazione urbana finalizzata al recupero dell'edilizia di valore storico e tradizionale e l'inserimento di nuovi volumi edilizi coerenti con l'impianto morfologico dell'ambito.

Gli interventi devono permettere inoltre il miglioramento della qualità ambientale ed urbana diffusa al servizio dei contesti residenziali adiacenti.

### **Indirizzi per la progettazione esecutiva**

Il RUE sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- il mantenimento di una ampia dotazione di aree inedificate sistematiche a verde alberato;
- la concentrazione dei carichi urbanistici prevalentemente in prossimità delle vie Paganini e Ciaikosky;
- la creazione di un corridoio inedificato tra la via Paganini e gli ambiti agricoli posti ad ovest dell'ambito di intervento.

### **Eventuali opere di mitigazione ambientale degli impatti:**

Oltre alla creazione del corridoio inedificato, l'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia di verde alberato lungo via Paganini.

### **Opere di compensazione ambientale:**

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

### **Aspetti sismici:**

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.



## Ambito di riqualificazione prevalentemente commerciale e/o terziario – RIQ.COM.1

### **Localizzazione e caratteri dell'ambito**

L'area localizzata a sud ovest della frazione di Samboseto e rappresenta un elemento di emergenza del territorio.

### **Parametri urbanistici ed edilizi principali**

Superficie Territoriale (ST TER):	8.200 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima (Su) comprese quelle esistenti:	2.000 m <sup>2</sup>
Superficie per dotazioni territoriali:	2.000 m <sup>2</sup>

### **Obiettivi strategici:**

Gli obiettivi principali sono:

- la conservazione degli elementi di interesse storico testimoniale e la valorizzazione della localizzazione dell'insediamento all'interno degli ambiti rurali.
- il mantenimento e il potenziamento delle funzioni esistenti, ai fini fruitivi e turistici dei Luoghi Verdiani.

### **Indirizzi per la progettazione esecutiva**

Il RUE sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- interventi di restauro e risanamento dei manufatti esistenti di interesse storico culturale finalizzato alla loro valorizzazione;
- realizzazione di un'area privata sistemata a verde e adeguatamente piantumata direttamente visibile dalla strada pubblica;
- realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica nel rispetto della tipologia originaria del complesso, attraverso soluzioni formali e morfologiche che garantiscono la valorizzazione delle preesistenze e l'impiego di sistemi costruttivi ed architettonici congruenti con la tradizione locale.

### **Funzioni ammesse**

Si applicano le disposizioni contenute nel RUE in materia di Complessi storici e testimoniali. Fatta salva disciplina prevalente di tutela, agli edifici di interesse storico e culturale si applicano le disposizioni di cui alla categoria di intervento Risanamento e valorizzazione architettonica. Per i restanti edifici si applicano le disposizioni di cui alla categoria di intervento Ristrutturazione con vincoli generali

### **Norme alla scadenza degli strumenti attuativi**

Si applicano del disposizioni relative ai Complessi storico testimoniali.

### **Eventuali opere di mitigazione ambientale degli impatti:**

-



**Opere di compensazione ambientale:**

Si veda quanto previsto dal modello di Compensazione Ecologica Preventiva.

**Aspetti sismici:**

La microzonazione sismica elaborata secondo le disposizioni regionali evidenzia per l'ambito un fattore di amplificazione delle onde sismiche espresso in PGA (peak ground acceleration) pari a 1,5 - 1,6.

# Comune di Busseto

Provincia di Parma



**Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni e alle Intese e  
adeguato alle disposizioni della DGR 922/2017**

Ottobre 2017

## Regolamento Edilizio

*Testo comparativo con evidenziazione delle modifiche*

### Gruppo di lavoro

Francesca Menci  
Giovanni Banderali  
Francesco Bertoli  
Francesco Antonelli  
Francesca Grandini  
Francesca Gè  
Francesca Greppi

### Il Sindaco

Giancarlo Contini

### Assessore all'Urbanistica

Gianarturo Leoni

### Il Segretario

Giovanni De Feo

### Consiglio Sociale

Francesca Ceci  
Francesca Aicardi  
Francesca Panzavolta

### Il Responsabile del Procedimento

Roberta Minardi

azione

Delibera C.C. n°

27

del

19/04/2016

provazione

Delibera C.C. n°

del





## INDICE

### **PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA . 7**

<b>CAPO I – GENERALITÀ .....</b>	<b>7</b>
Articolo 1 – Disciplina generale .....	7
<b>CAPO II – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) .....</b>	<b>7</b>
Articolo 2 – Definizioni tecniche uniformi (DTU) .....	7
<b>CAPO III – INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D’USO .....</b>	<b>7</b>
SEZIONE I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	7
Articolo 3 – Definizione degli interventi edilizi .....	7
Articolo 4 – Aree scoperte e arredi da giardino .....	8
Articolo 5 – Recinzioni e cancelli .....	9
Articolo 6 – Interventi di Ristrutturazione edilizia .....	10
Articolo 7 – Significativi movimenti di terra .....	10
SEZIONE II – DESTINAZIONI D’SUO .....	11
Articolo 8 – Destinazioni d’uso .....	11
<b>CAPO IV – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE IN MATERIA DI TERRITORIO E D EDILIZIA.....</b>	<b>14</b>
Articolo 9 – Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia .....	14
<b>CAPO V – MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>14</b>
Articolo 10 – Modulistica unificata .....	14
Articolo 11 – Elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi .....	14
Articolo 12 – Elaborati tecnici e documentali a corredo dei PUA .....	15
Articolo 13 – Elaborati tecnici e documentali per il Permesso di costruire convenzionato .....	18

### **PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.. 19**

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....</b>	<b>19</b>
SEZIONE I – SUE E SUAP .....	19
Articolo 14 – Composizione, competenze e modalità di funzionamento .....	19
SEZIONE II – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....	19
Articolo 15 – Istituzione e competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	19
Articolo 16 – Composizione e nomina della Commissione .....	20
Articolo 17 – Funzionamento della Commissione .....	20
Articolo 18 – Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione .....	21
Articolo 19 – Parere preventivo della Commissione .....	22
SEZIONE II – GESTIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	23
Articolo 20 – Gestione telematica delle pratiche edilizie .....	23
<b>CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI .....</b>	<b>23</b>
Articolo 21 – Autotutela .....	23
Articolo 22 – Richiesta di riesame dei titoli abilitativi .....	23
Articolo 23 – Certificato di destinazione urbanistica .....	24
Articolo 24 – Proroga dei titoli abitativi .....	24
Articolo 25 – Sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità .....	24
Articolo 26 – Norme di riferimento per il contributo di costruzione .....	24
Articolo 27 – Determinazione del costo di costruzione .....	25
Articolo 28 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza .....	25
Articolo 29 – Parere preventivo .....	25



Articolo 30	– Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali .....	25
Articolo 31	– Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....	26
Articolo 32	– <b>Coinvolgimento e partecipazione</b> .....	26
Articolo 33	– Recupero abitativo dei sottotetti esistenti .....	26
Articolo 34	– Utilizzo degli edifici per attività di culto .....	28
Articolo 35	– Utilizzo di locali interrati e seminterrati .....	29
<b>CAPO III – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PUA E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....</b>		<b>29</b>
Articolo 36	– Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa privata .....	29
Articolo 37	– Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa pubblica .....	31
Articolo 38	– Validità dei PUA .....	31
Articolo 39	– Disciplina del Permesso di costruire convenzionato .....	32

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....** 33

<b>CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>33</b>
Articolo 40	– Comunicazione di inizio lavori e di differimento dei lavori .....	33
Articolo 41	– <b>Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili</b> .....	33
Articolo 42	– Comunicazione di fine lavori .....	33
Articolo 43	– Occupazione degli spazi pubblici .....	33
Articolo 44	– Comunicazione per opere relative a bonifica .....	35
<b>CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>35</b>
Articolo 45	– <b>Principi generali sull'esecuzione dei lavori</b> .....	35
Articolo 46	– <b>Adempimenti per l'esecuzione dei lavori</b> Punti fissi di linea e di livello .....	36
Articolo 47	– Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	36
Articolo 48	– Cartelli di cantiere .....	37
Articolo 49	– Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	37
Articolo 50	– Misure di cantiere e tolleranze .....	38
Articolo 51	– Cartello di cantiere .....	38
Articolo 52	– Sicurezza nei cantiere e prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....	38
Articolo 53	– Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici .....	38
Articolo 54	– Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori .....	38

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....** 39

<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>		<b>39</b>
<b>SEZIONE I – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI .....</b>		<b>39</b>
Articolo 55	– Requisiti igienici .....	39
Articolo 56	– Requisiti dei materiali da costruzione .....	39
Articolo 57	– Requisiti di sicurezza per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto .....	39
<b>SEZIONE II – MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI .....</b>		<b>39</b>
Articolo 58	– Disposizioni generali e obiettivi .....	39
Articolo 59	– Efficacia delle disposizioni .....	40
Articolo 60	– Fonti energetiche .....	40
Articolo 61	– Modalità di progettazione .....	40
Articolo 62	– Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio .....	41
Articolo 63	– Predisposizioni .....	42
Articolo 64	– Controllo del microclima esterno .....	42
Articolo 65	– Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto .....	43
Articolo 66	– Orientamento dell'edificio .....	44
Articolo 67	– Illuminazione naturale .....	44
Articolo 68	– Protezione dal sole .....	44
Articolo 69	– Isolamento termico dell'involucro degli edifici .....	45
Articolo 70	– Prestazioni dei serramenti .....	45



Articolo 71	– Isolamento acustico .....	45
Articolo 72	– Involucro vegetale .....	46
Articolo 73	– Sistemi solari passivi .....	46
Articolo 74	– Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili .....	46
Articolo 75	– Combustibile .....	47
Articolo 76	– Sistemi di produzione calore ad alto rendimento .....	47
Articolo 77	– Impianti centralizzati e contabilizzazione .....	47
Articolo 78	– Regolazione della temperatura .....	47
Articolo 79	– Sistemi termici a bassa temperatura .....	48
Articolo 80	– Impianti di climatizzazione estiva .....	48
Articolo 81	– Efficienza degli impianti di illuminazione .....	49
Articolo 82	– Inquinamento elettromagnetico interno .....	50
Articolo 83	– Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica .....	50
Articolo 84	– Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile .....	50
Articolo 85	– Riciclo e riuso delle acque .....	50
Articolo 86	– Acque piovane .....	51
Articolo 87	– Riduzione dei consumi idrici .....	52
Articolo 88	– Gas Radon .....	52
<b>SEZIONE III – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO .....</b>		53
Articolo 89	– Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito e sala scommesse .....	53
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....</b>		54
<b>SEZIONE I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....</b>		54
Articolo 90	– Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	54
Articolo 91	– Strade private all'interno del centro abitato – <b>Marciapiedi</b> .....	54
Articolo 92	– Spazi porticati .....	56
Articolo 93	– Percorsi ciclabili .....	56
Articolo 94	– Passaggi pedonali .....	57
Articolo 95	– Aree per parcheggio .....	58
Articolo 96	– Parcheggi privati esterni alle recinzioni .....	59
Articolo 97	– Piazze e aree pedonalizzate .....	59
Articolo 98	– Accessi e passi carrai .....	60
<b>SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER CHIOSCHI, EDICOLE, DEHORS E ALTRI ELEMENTI DI ARREDO .....</b>		60
Articolo 99	– <b>Chioschi, edicole e altri manufatti</b> <b>Dehors</b> . Generalità .....	60
Articolo 100	– Chioschi .....	61
Articolo 101	– Fioriere .....	62
Articolo 102	– Panchine .....	63
Articolo 103	– Bacheche .....	63
Articolo 104	– Gazebo .....	64
Articolo 105	– Ombrelloni .....	64
Articolo 106	– Tavoli e sedie .....	64
Articolo 107	– Porta biciclette .....	64
Articolo 108	– Dissuasori antiparcheggio e parapetti stradali .....	65
Articolo 109	– Griglie proteggi albero .....	65
<b>SEZIONE III – ALTRE DISPOSIZIONI PER SPAZI DI USO PUBBLICO .....</b>		65
Articolo 110	– Servitù pubbliche di passaggio .....	65
Articolo 111	– Recinzioni – <b>Generalità</b> .....	65
Articolo 112	– Numeri civici .....	68
Articolo 113	– Toponomastica e segnaletica .....	68
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>		69
<b>SEZIONE I – REGOLAMENTO DEL VERDE. GENERALITÀ .....</b>		69
Articolo 114	– Norme transitorie. Specie da utilizzare .....	69



SEZIONE II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E LA MANUTENZIONE DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E NELLE AREE DI CANTIERE.....	70
Articolo 115 – Aree pubbliche.....	70
Articolo 116 – Aree private .....	71
Articolo 117 – Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere.....	73
Articolo 118 – Conservazione e manutenzione delle aree a verde.....	74
SEZIONE III – PROGETTO DEL VERDE E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI .....	74
Articolo 119 – Progetto del verde .....	74
Articolo 120 – Modalità di valutazione dei progetti .....	75
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>	<b>76</b>
Articolo 121 – Infrastrutture e reti tecnologiche. Generalità .....	76
Articolo 122 – Approvvigionamento idrico .....	76
Articolo 123 – Depurazione e smaltimento delle acque <b>Allacciamento alle reti fognarie</b> .....	76
Articolo 124 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani .....	77
Articolo 125 – Disciplina <b>d'uso</b> del sottosuolo .....	77
Articolo 126 – Reti di servizi pubblici .....	78
Articolo 127 – Volumi tecnici ed impiantistici.....	78
Articolo 128 – Allacciamento alle reti impiantistiche .....	78
Articolo 129 – <b>Ricarica dei veicoli elettrici</b> .....	79
<b>CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>79</b>
Articolo 130 – Manutenzione periodica delle costruzioni e degli spazi inedificati .....	79
Articolo 131 – Decoro delle costruzioni .....	80
Articolo 132 – Prospetti su spazi pubblici .....	81
Articolo 133 – <b>Facciate degli edifici e caratteristiche architettoniche degli edifici dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali</b> .....	81
Articolo 134 – <b>Facciate degli edifici e caratteristiche architettoniche degli edifici esterni ai Centri Storici e ai Complessi storico testimoniali</b> .....	83
Articolo 135 – <b>Facciate degli edifici e caratteristiche architettoniche degli edifici in ambiti rurali</b> .....	84
Articolo 136 – <b>Disciplina Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura.</b> .....	84
Articolo 137 – <b>Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura nei centri storici e complessi storico-testimoniali</b> .....	85
Articolo 138 – <b>Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura fuori dai centri storici e dai complessi storico testimoniali.</b> .....	88
Articolo 139 – <b>Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura nelle zone agricole</b> .....	89
Articolo 140 – Autorimesse e posti auto coperti .....	89
Articolo 141 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori.....	90
Articolo 142 – Allineamenti.....	91
Articolo 143 – Spazi conseguenti ad arretramenti.....	91
Articolo 144 – Ombre riportate .....	91
Articolo 145 – Sporgenze ed aggetti .....	92
Articolo 146 – Sistemazioni esterne dei fabbricati .....	92
Articolo 147 – <b>Illuminazione pubblica</b> .....	93
Articolo 148 – <b>Antenne e impianti di condizionamento</b> .....	93
Articolo 149 – <b>Insegne, targhe e mezzi pubblicitari</b> .....	93
Articolo 150 – <b>Striscioni pubblicitari. Pubblicità su ponteggi e recinzioni di cantiere</b> .....	96
Articolo 151 – <b>Vetrine</b> .....	96
Articolo 152 – <b>Requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani</b> .....	97
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI .....</b>	<b>97</b>
Articolo 153 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche .....	97
Articolo 154 – <b>Serre bioclimatiche</b> .....	98
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>	<b>98</b>
Articolo 155 – Vigilanza sull'esecuzione dei lavori.....	98
Articolo 156 – <b>Regolamento per l'applicazione delle sanzioni</b> .....	99



---

<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>99</b>
Articolo 157 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio .....	99
Articolo 158 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale.....	99





## PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA

### CAPO I – GENERALITÀ

#### Articolo 1 – Disciplina generale

##### EX ARTICOLO 9

1. La disciplina edilizia è regolamentata dalla **legislazione nazionale e regionale** la quale opera **direttamente senza la necessità di atti di recepimento** nel presente Regolamento Edilizio. **Eventuali disposizioni di carattere generale sopravvenute ed in contrasto con il presente Regolamento** devono essere considerate prevalenti se non diversamente specificato **L.R. 15/2013** che costituisce riferimento unico in materia di attività edilizia libera, titoli abilitativi e relative norme procedurali e di efficacia.
2. **La definizione degli interventi edilizi è contenuta nell’Allegato alla suddetta L.R. 15/2013 ai cui gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale fanno riferimento.**

### CAPO II – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)

#### Articolo 2 – Definizioni tecniche uniformi (DTU)

1. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nonché il presente Regolamento fanno riferimento alle Definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui all’Allegato II della D.G.R. 922 del 28/06/2017.

### CAPO III – INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D’USO

#### SEZIONE I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### Articolo 3 – Definizione degli interventi edilizi

##### EX ARTICOLO 23

1. La definizione degli interventi edilizi è contenuta nell’allegato all’art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 che qui si intende interamente richiamato.
2. Ad integrazione di quanto contenuto nella L.R. 15/2013 e ai fini di regolamentare puntualmente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente all’interno dei Centri storici e nei Complessi storico testimoniali, **il RUE individua gli strumenti urbanistici individuano** specifiche categorie di intervento che, sulla scorta delle definizioni di cui sopra, definiscono le modalità di intervento applicabili per ogni edificio.
3. I successivi articoli disciplinano alcuni interventi ammessi sul territorio che, ancorché regolamentati dalle disposizioni regionali, necessitano di specifiche e puntuali declinazioni.



## Articolo 4 – Aree scoperte e arredi da giardino

### EX ARTICOLO 24

1. Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte **e pertanto attuati liberamente, senza titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett.i) della L.R. 15/2013** quelli volti alla formazione e alla modifica di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Si definiscono i seguenti manufatti:
  - a) Pergolati. Ad integrazione di quanto contenuto nella **Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010 D.G.R. 922 del 28/06/2017**, per pergolato si intende un manufatto di legno, ferro o altri materiali leggeri, posto a sostegno di piante rampicanti, costituito da montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali ad altezza dal suolo tale da consentire il passaggio di persone e priva di manto di copertura. La posa del manufatto deve avvenire mediante semplice appoggio o infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione.
  - b) Gazebo. Per gazebo si intende un chiosco da giardino in ferro legno o altri materiali leggeri dotato di copertura leggera (teli o **pannelli tende**) ed aperto ai lati avente funzione ornamentale destinato al soggiorno temporaneo di persone. La posa deve avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione. Eventuali tamponamenti laterali dovranno essere costituiti da elementi grigliati aperti. L'altezza massima in gronda non deve superare 2,50 m da terra. La superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 16 mq.
  - c) Casette in legno. Le casette in legno possono essere collocate solo nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di adozione del RUE. Per casetta in legno si intende una struttura prefabbricata e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi. La posa deve avvenire mediante semplice appoggio a terra. L'altezza massima al colmo non deve superare 2,50 m da terra. La superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 9 mq. Le casette in legno devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati. La pavimentazione può essere in legno o altro materiale purché senza supporto di sottofondo.
  - d) Ricoveri per animali da affezione. Sono strutture destinate al ricovero di piccoli animali. Tali strutture devono essere prive di pavimentazioni, devono avere altezza massima da terra non superiore a mt.2,00 e superficie massima data dalla proiezione a terra pari a 10 mq.



- e) Barbecue o forni. Sono strutture prefabbricate o realizzati in opera in cls o muratura. Tali strutture devono avere superficie massima data dalla proiezione a terra non superiore a 2 mq e devono essere dotate di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei residui di combustione. Barbecue e forni devono essere collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti.
  - f) Fontane, sculture e statue. Sono elementi di arredo le cui dimensioni non possono eccedere un'altezza di 3 m e una superficie di proiezione di 4 mq.
  - g) Scavi o reinterri per opere di sistemazione esterne. Gli scavi o reinterri finalizzati alle opere di cui al presente articolo non dovranno eccedere più di 0,50 m rispetto **la quota del piano stradale al livello di campagna.**
3. L'insieme delle opere di cui al presente articolo non potrà in ogni caso superare complessivamente i 50 mq e il 20% dell'area scoperta per la quale è prevista l'installazione.
  4. Le strutture e le opere di cui al seguente comma 2 sono considerate come elemento di arredo e sistemazione di aree scoperte, non riconducibili a opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistici. Le strutture e le opere devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati quali spazi cortilivi, giardini privati o terrazze e non devono costituire ostacolo, anche per ciò che concerne la visibilità, per la pubblica circolazione. La realizzazione delle presenti strutture e opere deve rispettare le specifiche norme di settore con particolare riferimento a disposizioni legislative in materia di riduzione del rischio sismico e di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
  5. Gli elementi di arredo con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 2 e 3 si configurano come manufatti edilizi e sono soggetti alle procedure e alle disposizioni dettate per le nuove costruzioni e al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito territoriale nei quali ricadono.
  6. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, in caso le strutture e le opere di cui al presente Articolo configurino limitazioni ai diritti dei terzi confinanti, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata registrata e trascritta. **In ogni caso le opere di cui al precedente Articolo devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà di 1,50 m.**

## Articolo 5 – Recinzioni e cancelli

### EX ARTICOLO 25

1. Gli interventi relativi alla realizzazione, sostituzione, manutenzione e modifica di recinzioni e cancelli non rientrano nella fattispecie di cui all'Articolo 4.
2. Gli interventi di cui al comma 1 se disgiunti da altro intervento edilizio sono sottoposti obbligatoriamente a **CILA SCIA** ai sensi dell'art. 7 **13** della L.R. 15/2013. Qualora gli stessi interventi siano congiunti ad altro intervento riferito ad un edificio insistente sullo stesso lotto, il



progetto relativo alla recinzione deve essere compreso nel medesimo titolo abilitativo. Le modalità esecutive delle recinzioni sono riportate nell'Articolo 111.

## Articolo 6 – Interventi di Ristrutturazione edilizia

### EX ARTICOLO 26

1. Ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 15/2013, gli interventi di Ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, anche con la stessa volumetria del fabbricato preesistente e modifica agli originari parametri sono consentiti sull'intero territorio comunale ad eccezione degli edifici classificati come Bene culturale dal PSC e per quelli ricadenti all'interno dei Centri storici o dei Complessi storici testimoniali per i quali i limiti della Ristrutturazione edilizia e la modifica della sagoma sono definiti nel ~~TITOLO III CAPO I SEZIONE I~~ del presente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).
2. Ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 15/2013, all'interno di tutte le aree ricadenti nei Centri storici e nei Complessi storico testimoniali i lavori di Ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

## Articolo 7 – Significativi movimenti di terra

### EX ARTICOLO 28

1. Ai sensi dell'Allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013, il presente Regolamento RUE definisce nei successivi commi le seguenti caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi classificabili quali Significativi movimenti di terra.
2. Sono interventi significativi quelli di modifica del suolo che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio, quali:
  - a) prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica o estranei all'attività edificatoria;
  - b) abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria o estranei all'attività edificatoria;
  - c) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
3. Dal punto di vista dimensionale e quantitativo sono da considerarsi significativi gli interventi che presentano contemporaneamente le seguenti caratteristiche:
  - a) interessino profondità o rilevati superiori a mt. 0,50 dal livello di campagna;
  - b) si estendono per una superficie superiore a mq 2000 o prevedono la movimentazione di un volume superiore a mc 500.
4. Dal punto di vista qualitativo sono da considerarsi significativi gli interventi che comportino una rilevante e permanente modifica degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.



5. Non sono da considerarsi significativi gli interventi di modifica del suolo connessi alle sistemazioni e alle regimazioni idrauliche delle acque pubbliche o comunque connessi alla riduzione del rischio idrogeologico versanti, effettuati dagli Enti competenti.

## SEZIONE II – DESTINAZIONI D’USO

### Articolo 8 – Destinazioni d’uso

#### EX ARTICOLO 32

1. Costituisce destinazione d’uso di un’area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, RUE, POC).
2. Le destinazioni indicate per i singoli ambiti sono applicabili indistintamente all’interno dell’edificio nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre normative specifiche e di settore.
3. Per Destinazione principale si intende l’insieme di funzioni indicate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale in via prioritaria e privilegiata.
4. Per Destinazione integrativa si intende l’insieme di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.
5. Per Destinazione vietata si intende l’insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.
6. Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle specifiche norme d’ambito e relative schede allegate.
7. Il passaggio da una funzione ad un’altra all’interno sia della Destinazione principale sia della Destinazione integrativa è consentito nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) non è consentito derogare dalle quote minime e massime eventualmente indicate dalle specifiche norme d’ambito **contenute negli strumenti urbanistici comunali** e relative schede allegate;
  - b) devono essere reperiti gli spazi a parcheggio privato **di cui all’Articolo 31 secondo le modalità e le quantità indicate dagli strumenti urbanistici comunali** con riferimento alla destinazione finale;
  - c) devono essere reperite le dotazioni territoriali secondo le quantità e le modalità indicate dal PSC proporzionalmente alle destinazioni finali.
8. Il mutamento di destinazione d’uso, con o senza opere edilizie, laddove induca aumento del fabbisogno di dotazioni territoriale come definite dal PSC è sottoposto alla disciplina di cui all’art. 28 della L.R. 15/2013.



9. Il fabbisogno di aree per servizi indotto dal mutamento di destinazione d'uso è disciplinato **dall'Articolo 51, dall'Articolo 63 e dall'Articolo 69 dal RUE in relazione ai diversi ambiti urbanistici.**
10. Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali come definite dal PSC è soggetto alle disposizioni regionali.
11. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo comporta l'applicazione dei procedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV Capo II del D.Lgs. 380/2001.
12. Ai fini degli atti di pianificazione urbanistica comunale valgono le seguenti definizioni:
- a) Agricoltura: attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-fruttifloricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze agricole e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione vigente.
  - b) Residenza: abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.
  - c) Housing sociale: attività residenziali di cui alla precedente definizione destinate a specifiche fasce o classi di popolazione.
  - d) Ricettivo: attività di ospitalità e relativi servizi, ad eccezione dei bed & breakfast.
  - e) Industria: attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile. Si distinguono in:
    - o Industria Rischio: stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
    - o Industria Insalubre: industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.
    - o Industria Logistica: attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.
    - o Industria Artigianato: attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.
    - o Industria Manifattura: attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.
  - f) Commercio: attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:
    - o Commercio Vicinato = fino a 150 mq
    - o Commercio Medio-piccole strutture = fino a 800 mq, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99
    - o Commercio Medio-grandi strutture = da 800 mq fino a 1.500 mq, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99
    - o Commercio Grandi strutture = oltre 1.500 mq
  - g) Commercio specializzato: ai sensi dell'art. 19 ter della L.R. 14/1999, esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici,



concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In tali esercizi non possono essere vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, fatto salvo l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.

- h) Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998.
- i) Commercio all'ingrosso: ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 14/1999, attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
- j) **Complessi commerciali di vicinato: sono le aggregazioni di esercizi di vendita come definiti e specificati nella D.C.R. 1253/1999.**
- k) Direzionale: uffici, uffici e studi privati e professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte.
- l) Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti. Sono riconducibili a banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri di assistenza fiscale.
- m) Esercizi pubblici: bar, caffè, osterie, birrerie, paninoteche, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, self service, pizzerie, le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale.
- n) Locali di intrattenimento: discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema.
- o) Servizi privati strutturati: attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi, piscine, residenze socio-assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.
- p) Servizi privati diffusi: attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili a farmacie, ricevitorie, rivendite di generi di monopolio, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderie, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie, micronidi.
- q) Servizi pubblici: attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici; impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri.



- r) Carburanti: impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.
- s) Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.

13. La specifica disciplina d'ambito **degli strumenti urbanistici** può introdurre precisazioni, limitazioni o definizioni prevalenti rispetto a quanto disposto dai commi precedenti.

14. L'elenco delle attività e degli usi di cui al comma precedente è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.

15. Le sale da gioco, classificati ai sensi della disciplina urbanistica all'interno dei Locali di intrattenimento, devono rispettare anche le specifiche disposizioni contenute in appositi atti e regolamenti comunali.

16. In caso di atti di coordinamento tecnico regionale in materia di destinazioni d'uso, gli atti di adeguamento conseguenti potranno essere assunti dal Consiglio Comunale senza necessaria procedura di variante al **presente Regolamento RUE**.

## CAPO IV – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE IN MATERIA DI TERRITORIO E D EDILIZIA

### **Articolo 9 – Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia**

1. Le disposizioni sovraordinate che attengono alla attività urbanistica ed edilizia sono elencate nell'Allegato III della D.G.R. 922 del 28/06/2017.

## CAPO V – MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE

### **Articolo 10 – Modulistica unificata**

1. La modulistica da utilizzare per i procedimenti edilizi in genere è definita dalla Regione Emilia Romagna che provvede al suo costante aggiornamento.

### **Articolo 11 – Elaborati tecnici e documentali per i titoli abilitativi**

#### **EX ARTICOLO 10**



- 
1. La documentazione tecnica e gli elaborati da presentare in caso di titoli abilitativi comunque denominata è elencata nella Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010 **e nella modulistica unificata di cui all'Articolo 10, che si intende integralmente richiamata nel presente Regolamento.**

## Articolo 12 – Elaborati tecnici e documentali a corredo dei PUA

### EX ARTICOLO 14

1. Nelle more dell'emanazione di ulteriori atti di coordinamento tecnico, gli elaborati tecnici e documentali da allegare ai PUA sono disciplinati dal presente Articolo.
2. La domanda di approvazione della proposta di Piano deve essere corredata, oltre che dal titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, dei seguenti elementi:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso di PUA di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carri ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti; perimetro degli eventuali stralci di intervento;
  - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed eventuali impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, pubblica illuminazione e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, con evidenziate le opere di allacciamento e le eventuali



infrastrutture fuori comparto, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;

- j) schema delle recinzioni;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici dello strumento urbanistico generale di riferimento (PSC o POC), e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) dichiarazione del progettista attestante che il PUA ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno di area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica;
- n) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie utile edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- o) progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree interne all'ambito, comprese aree pertinenziali private, aree a verde di uso pubblico, e delle aree interessate dagli interventi di compensazione ambientale preventiva come definita dal PSC;
- p) relazione di indagine archeologica preventiva;
- q) documentazione di impatto acustico, comprendente analisi del clima acustico esistente, previsioni di clima acustico di progetto ed interventi di mitigazioni nel rispetto della disciplina acustica vigente;
- r) parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva, qualora non acquisito dalla struttura comunale competente;
- s) autorizzazione dell'Ente gestore o proprietario della strada nel caso in cui il PUA preveda l'apertura di nuovi accessi carrai su strade non di proprietà del Comune o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;



- t) autorizzazione del competente Comando Militare Territoriale alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
  - u) approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
  - v) parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale qualora non acquisito dalla struttura comunale competente;
  - w) schema di convenzione;
  - x) **VALSAT, qualora non diversamente prescritto dal POC.**
3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC.
4. Lo schema di convenzione di cui al comma 2 deve contenere:
- a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n);
  - b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali nonché delle eventuali aree per gli interventi di compensazione ambientale preventiva;
  - c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
  - g) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - h) programma di attuazione temporale in caso di PUA che preveda la sua attuazione per lotti funzionali;
  - i) eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti;
5. La convenzione di cui ai commi precedenti stabilisce comunque il rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.
6. In caso PEEP o PIP gli elaborati tecnici e documentali sono definiti dalla normativa di settore vigente.



## Articolo 13 – Elaborati tecnici e documentali per il Permesso di costruire convenzionato

### EX ARTICOLO 16

1. La domanda di Permesso di costruire convenzionato deve contenere l'esplicito rimando alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale che prevedono l'attuazione degli interventi mediante la forma di convenzionamento.
2. I documenti da allegare alla domanda di Permesso di costruire convenzionato sono quelli **di cui all'Articolo 10** indicati dal Regolamento Edilizio o dalla disciplina nazionale o regionale vigente integrati con:
  - a) lo schema di convenzione con i contenuti indicati nell'Articolo 12;
  - b) il progetto esecutivo delle opere pubbliche, di interesse generale, da realizzarsi su aree pubbliche o asservite all'uso pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le opere connesse all'intervento, comunque denominate, indicate dallo strumento urbanistico generale.



## PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

##### SEZIONE I – SUE E SUAP

###### **Articolo 14 – Composizione, competenze e modalità di funzionamento**

1. Si rinvia alla legislazione vigente e agli specifici regolamenti per quanto riguarda lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

#### SEZIONE II – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

###### **Articolo 15 – Istituzione e competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

###### **EX ARTICOLO 139**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito denominata Commissione, è istituita dall'Amministrazione Comunale di Busseto in forma singola e con le competenze attribuite dall'art. 6 della L.R. 15/2013.
2. La Commissione, ai sensi del comma 2 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 si esprime:
  - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, **ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);**
  - b) sugli interventi edilizi sottoposti a **CILA SCIA** e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale **posti all'interno dei centri storici e dei Complessi Storico Testimoniali** per i quali le categorie di intervento indicate nelle tavole T02a e T02b del Regolamento Urbanistico Edilizio sono così identificate: **"Ripristino architettonico", "Risanamento e valorizzazione architettonica" e "Restauro architettonico" individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della L.R. 20/2000**, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 **e, limitatamente agli interventi che possono risultare di impatto nel contesto urbano e paesaggistico, (modifiche significative di prospetti e di finiture esterne, colorazioni, recinzioni, insegne, ecc), sugli edifici sottoposti a "Ristrutturazione con vincoli generali" e "Ristrutturazione con vincoli architettonici";**
  - c) sugli interventi indicati alla Parte Seconda, Titolo III, Capo II **"Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico"** – Sezione II – **"Disposizioni per dehors, chioschi, edicole e altri**



elementi”, da eseguirsi nelle aree scoperte poste all’interno dei centri storici e dei complessi storico testimoniali;

- d) sull’approvazione degli strumenti urbanistici, ovvero sugli atti di pianificazione urbanistica comunale e sugli atti di pianificazione attuativa.
- e) sugli interventi specificamente indicati dal presente Regolamento, con particolare riferimento agli ambiti di interesse storico e testimoniale e agli ambiti agricoli.

3. La Commissione esprime parere in materia di aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

## Articolo 16 – Composizione e nomina della Commissione

### EX ARTICOLO 140

1. Ai sensi della lettera a) del comma 3 dell’art. 6 della L.R. 15/2013 La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da:
  - a) cinque membri esterni all’amministrazione comunale, scelti tra professionisti esperti in architettura, urbanistica, tutela dell’ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici;
  - b) un rappresentante dello Sportello Unico per l’Edilizia che partecipa senza diritto di voto con funzioni di segretario ai lavori della Commissione al fine di fornire le necessarie informazioni sull’iter delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei progetti agli strumenti urbanistici comunali.
2. Il Presidente e il Vice Presidente sono nominati dalla Giunta Comunale tra i membri esterni di cui alla lettera a) del precedente comma.
3. La Commissione si esprime mediante verbale ed è rappresentata dal suo Presidente.

## Articolo 17 – Funzionamento della Commissione

### EX ARTICOLO 141

1. La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre 45 giorni dalla scadenza.
3. I membri della Commissione non possono essere rieletti per più di due volte consecutive.
4. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di quattro riunioni consecutive della Commissione.
5. In caso di decadenza, dimissioni o altro impedimento di uno o più membri, la Giunta provvede alla loro sostituzione con le modalità previste negli articoli precedenti.



6. La Commissione si riunisce a seguito di comunicazione trasmessa anche in forma telematica ~~da parte del Presidente e~~ dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Le riunioni della Commissione sono ritenute valide se partecipano la metà più uno dei membri effettivi.
7. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione al protocollo.  
~~8. Tutti i pareri sui progetti devono essere espressi entro 60 giorni dalla data di ricevimento degli atti presso il l'Amministrazione comunale.~~  
~~9. Dopo il termine di cui al comma precedente senza l'espressione del parere da parte della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, indicando le motivazioni del mancato parere, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. 241/90.~~
8. La Commissione, qualora lo ritenga necessario, può richiedere un supplemento all'istruttoria, nelle seguenti modalità:
  - a) richiesta di elaborati aggiuntivi, in caso di specifici interventi di particolare complessità;
  - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati prodotti;
  - c) svolgimento di sopralluogo.
9. I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato dei luoghi, alle caratteristiche dei manufatti e del contesto urbano e ambientale, alle caratteristiche qualitative del progetto.
10. La commissione esprime uno dei seguenti pareri:
  - a) favorevole;
  - b) favorevole condizionato;
  - c) contrario, con indicazione degli elementi che ne hanno determinato il diniego oppure con l'indicazione delle modifiche da apportare necessarie ad una valutazione positiva a seguito di rielaborazione.
11. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
12. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato. Ai Commissari residenti fuori dal territorio del comune, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

## **Articolo 18 – Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione**

### **EX ARTICOLO 142**

1. La carica di componente della Commissione è incompatibile:

- a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta Comunale;



- b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.
- 2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
- 3. I componenti della Commissione a qualsiasi titolo interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
- 4. I componenti della Commissione sono inoltre obbligati ad astenersi nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a:
  - a) parenti o affini sino al quarto grado;
  - b) coniuge;
  - c) soggetti collegati professionalmente o economicamente, in modo diretto o indiretto.
- 5. L'astensione e l'allontanamento deve risultare dal verbale di seduta.

## Articolo 19 – Parere preventivo della Commissione

### EX ARTICOLO 143

- 1. Con il parere preventivo, la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
- 2. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere o presentare provvedimento edilizio o a depositare proposta di Piano attuativo.
- 3. Alla domanda di parere preventivo sono allegati i documenti e gli elaborati necessari per la completa ed esaustiva proposta progettuale. La Commissione ha la facoltà di richiedere elaborati aggiuntivi come disposto dall'Articolo 17.
- 4. Il responsabile del procedimento, verificata la correttezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un professionista abilitato, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.
- 5. Il parere della Commissione è rilasciato entro sessanta giorni dalla data di richiesta e può contenere eventuali annotazioni del responsabile dello sportello unico dell'edilizia.
- 6. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo. Il parere preventivo conserva la propria validità fino a che non intervengano modifica delle norme urbanistiche e della normativa vigente.



## SEZIONE II – GESTIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

### Articolo 20 – Gestione telematica delle pratiche edilizie

1. I soggetti titolati alla presentazione di istanze, comunicazioni, segnalazioni, dichiarazioni o altro atto comunque denominato relativo al procedimento per l'esecuzione di opere edilizie, nonché i soggetti che presentano piani attuativi comunque denominati o strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente, devono indicare nei documenti di cui sopra l'indirizzo di posta elettronica; per le società, i liberi professionisti e le attività economiche in genere è obbligatorio indicare indirizzo di posta elettronica certificata.
2. In assenza dell'indirizzo di posta elettronica ogni comunicazione relativa al procedimento è trasmessa unicamente al soggetto titolato.
3. Con apposito Regolamento, l'Amministrazione Comunale può disporre e disciplinare le modalità di funzionamento di un portale telematico attraverso piattaforma internet per la presentazione delle pratiche indicate al comma 1.

## CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Articolo 21 – Autotutela

1. La struttura tecnica competente può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare i permessi di costruire già rilasciati. Può altresì pronunciare la decadenza del permesso di costruire che si trovi ad essere in contrasto con disposizioni di legge o di regolamento o con strumenti urbanistici entrati in vigore dopo il rilascio, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro i termini stabiliti.

### Articolo 22 – Richiesta di riesame dei titoli abilitativi

1. Chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può prendere visione presso lo sportello unico per l'edilizia dei titoli abilitativi rilasciati o presentati, insieme ai relativi elaborati progettuali, allo scopo di richiedere al Sindaco (entro 12 mesi dal rilascio per il Permesso di Costruire), il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione. La richiesta di riesame dovrà essere circostanziata e motivata.
2. Della richiesta di riesame è data notizia, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art. 8 della L. 241/90 e s. m. e i., ai titolari del titolo abilitativo (proprietà, progettista, direttore dei lavori, qualora diversi dal richiedente).
3. Il Sindaco, entro 10 giorni dalla richiesta di riesame, incarica la struttura o il soggetto della procedura di riesame.
4. Il riesame viene eseguito entro 50 giorni dalla richiesta con la comunicazione al Sindaco dell'esito dell'istruttoria.
5. Il Sindaco entro i successivi 10 giorni assume le determinazioni mediate atto motivato.



- 
6. Della conclusione del procedimento è data comunicazione anche al richiedente.
  7. Per quanto non disciplinato dal presente Articolo, si applicano le disposizioni di legge.

### **Articolo 23 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta la destinazione urbanistica di uno o più immobili ed è disciplinato dalla L.R. 23/2004.
2. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dallo Sportello Unico per l'edilizia entro 30 giorni dalla richiesta.

### **Articolo 24 – Proroga dei titoli abitativi**

1. La proroga dei termini di validità ed efficacia dei titoli abilitativi è regolamentata dalla L.R. 15/2013.

### **Articolo 25 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

#### **EX ARTICOLO 45**

1. L'Amministrazione Comunale ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche o di sicurezza.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) degrado delle strutture e degli impianti tale da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio, ovvero in luoghi senza i requisiti minimi igienici e sanitari;
  - c) insufficienti requisiti dimensionali di superficie o di altezza;
  - d) insufficienti condizioni di areazione, ventilazione e illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) assenza di servizi igienici;
  - g) mancato allacciamento alla fognatura ove esistente, o ad altro idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue.
3. Per le nuove costruzioni e per le abitazioni oggetto di intervento di recupero a seguito dell'entrata in vigore del presente Regolamento, l'ordinanza di sospensione dell'uso del fabbricato è emanata anche nel caso di difformità dell'opera a quanto previsto dal presente Regolamento.

### **Articolo 26 – Norme di riferimento per il contributo di costruzione**

#### **EX ARTICOLO 36**

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal Titolo III della L.R. 15/2013 integrato, per gli aspetti specificamente previsti dalla medesima Legge, dalle disposizioni di cui al presente CAPO.
2. La quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione sono corrisposte secondo modalità, tempi ed eventuali forme di rateizzazioni stabilite da specifici atti assunti dall'Amministrazione Comunale.



- 
3. In materia di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 15/2013.

### **Articolo 27 – Determinazione del costo di costruzione**

#### **EX ARTICOLO 37**

1. Il costo di costruzione e il relativo contributo dovuto in sede di titolo edilizio è determinato periodicamente dall'Assemblea Legislativa Regionale.
2. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali il costo di costruzione è adeguato annualmente dall'Amministrazione Comunale mediante specifici atti.

### **Articolo 28 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

#### **EX ARTICOLO 38**

1. In materia di Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza si applicano le disposizioni contenute nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 46 del 21/12/1998 e n° 79 del 20/12/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Articolo 29 – Parere preventivo**

1. E' facoltà dei soggetti interessati chiedere alla struttura competente un parere preventivo inerente interventi edilizi e urbanistici oggetto di successivi provvedimenti.
2. Tale richiesta deve essere corredata dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria dell'area in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione;
  - b) rilievo dell'edificio oggetto di intervento in scala opportuna con rappresentazione quotata delle piante di tutti i piani, corredate dalle destinazioni d'uso dei locali, i prospetti e almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al contesto;
  - d) soluzione progettuale di massima;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento esplicitando chiaramente il motivo per cui si chiede il parere.
3. E' inoltre facoltà dei soggetti interessati presentare, in via preventiva e separata da altri procedimenti autorizzativi edilizi, la documentazione necessaria all'espressione della Valutazione paesistica del progetto. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), esaminata la documentazione, la sottopone alla Commissione per il paesaggio per il parere di competenza.
4. L'esito conclusivo della richiesta di parere preventivo consiste in una risposta formale, da esprimere nel termine massimo di 45 giorni, dalla quale siano desumibili i criteri di revisione del progetto presentato.

### **Articolo 30 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali**

1. La struttura tecnica competente può emettere ordinanza di sospensione dei lavori, quale



provvedimento cautelativo, nel caso in cui sia stata accertata la totale difformità dal titolo abilitativo o l'assenza del medesimo secondo le seguenti modalità o nel caso di parziale difformità.

2. L'ordinanza di sospensione deve essere notificata, nelle forme previste dal codice di procedura civile, ai soggetti titolati dell'opera edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte della struttura comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità.
4. Nei termini di 45 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente competente emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al comma precedente, continua fino a quando non sia definito l'eventuale procedimento di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01.
6. Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità la struttura tecnica competente, ai sensi dell'art.53 del D.Lgs.267/2000, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato. L'ordinanza deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.
7. Il Sindaco può emanare ordinanze per l'esecuzione di opere edilizie da effettuarsi in termini d'urgenza.
8. Per quanto non disciplinato dal presente Articolo si applicano le disposizioni di legge.

### **Articolo 31 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. In materia di trasparenza si applicano le disposizioni di legge. L'Amministrazione Comunale può procedere mediate appositi atti regolamentari all'individuazione di procedure di informazione alla cittadinanza finalizzate alla trasparenza e alla pubblicizzazione dei procedimenti edili.

### **Articolo 32 – Coinvolgimento e partecipazione**

2. Con apposito atto regolamentare, l'Amministrazione può definire modalità di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza in occasione di procedure ed interventi edili.
3. La partecipazione potrà essere attivata qualora i procedimenti edili o gli interventi assumano rilevanza comune o generale.

### **Articolo 33 – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti**

#### **EX ARTICOLO 27**

1. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/1998 e di cui ai successivi commi ai sensi di quanto contenuto nel comma 2 ter delle suddetta Legge Regionale.



2. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede di cui all'Allegato A delle norme di PSC e di cui all'Allegato B del **RUE** **presente Regolamento**, sono esclusi dall'applicazione delle norme al precedente comma gli edifici:
  - a) che, nel corso di validità del RUE, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'ambito in cui l'edificio ricade;
  - b) con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;
  - c) sottoposti ad interventi di Restauro e ricadenti all'interno dell'Ambito storico;
  - d) classificati come Bene culturale dal PSC;
  - c) edifici a destinazione residenziale adibiti a custodia o al servizio titolare delle attività produttive e all'interno degli ambiti ~~di cui all'Articolo 70, all'Articolo 71, all'Articolo 72 e all'Articolo 73~~ **produttivi o commerciali come definiti dagli strumenti urbanistici comunali.**
3. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede di cui all'Allegato A delle norme di PSC e di cui all'Allegato B del **RUE** **presente Regolamento**, sono esclusi dall'applicazione delle norme al precedente comma qualora gli interventi prevedano la modifica della sagoma gli edifici:
  - a) con tipologia a schiera;
  - b) multipiano in linea a corte aperta o chiusa;
  - c) a torre.
4. La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intero edificio o si riferisca ad altre tipologie di edificio.
5. Fatte salve le disposizioni più restrittive di cui ai successivi commi 6, 7, 8 e 9, gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere edilizio:
  - a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal comma 1, lettera a) della L.R. 11/1998, è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R: 15/2013;
  - b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1, lettera b) della L.R. 11/1998, è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;
  - c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 1, lettera b bis) della L.R. 11/1998, è ammesso l'inspessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della L.R: 15/2013;
  - d) per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima previsto per l'ambito urbanistico in cui gli stessi ricadono, sono consentite modificazioni delle altezze del colmo



per un massimo di metri 1,00 e della linea di gronda per un massimo di metri 0,50 e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze Ds, DC e De.

6. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti nei Centri storici con le limitazioni di cui ai commi 7, 8 e 9.
7. Non è consentito:
  - a) modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;
  - b) variare l'andamento delle falde esistenti;
  - c) interrompere la continuità della gronda.
8. È viceversa consentito:
  - a) realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;
  - b) introdurre finestre complanari alla falda;
  - c) creare terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca).
9. Ai fini della continuità dei fronti edilizi verso gli spazi pubblici può essere ammessa come altezza massima ammissibile l'altezza maggiore della cortina edilizia continua previo parere conforme della Commissione Comunale per il Paesaggio. L'altezza maggiore è da intendersi riferita alla data di **approvazione del presente Regolamento** **adozione del presente RUE**.
- 10. Il recupero ai fini abitativi negli edifici sottoposti ad interventi di Restauro e ricadenti all'interno dell'Ambito storico o classificati come Bene culturale dal PSC deve rispettare i requisiti igienico sanitari, di rendimento energetico ed i rapporti aeroilluminanti. Gli interventi di cui al presente comma devono inoltre rispettare le specifiche disposizioni edilizie inerenti la relativa categoria d'intervento e alle prescrizioni della Soprintendenza.**
11. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire l'altezza utile media richiesta dal comma 1 dell'art. 2 della L.R. 11/1998.
12. Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa e obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> di Su con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse. È consentita la monetizzazione nei casi prevista dalla L.R. 11/1998.

#### **Articolo 34 – Utilizzo degli edifici per attività di culto**

##### **EX ARTICOLO 29**

1. Gli edifici per le attività di culto sono ammessi negli ambiti urbanistici specificamente classificati come Attrezzatura religiosa all'interno degli atti di pianificazione urbanistica comunale, nel rispetto della relativa disciplina.



2. Al di fuori degli ambiti di cui al comma precedente, nel rispetto di quanto contenuto nei seguenti commi, le attività di culto sono ammesse in edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento ricadenti all'interno dell'Ambito produttivo P1 di cui all'Articolo 70.
3. Gli edifici destinati al culto possono accogliere fino ad un massimo di 100 fedeli, compresi i ministri di culto, e devono essere dotati di spazi a parcheggio privati in misura non inferiore a quanto previsto dall'Articolo 31 per i Locali di intrattenimento.
4. L'insediamento di attività di culto, la realizzazione, l'adeguamento e la trasformazione degli edifici destinati al culto all'interno dell'Ambito produttivo P1 sono soggetti all'approvazione da parte del Consiglio Comunale al fine della valutazione dell'idoneità del luogo e degli aspetti di pubblica sicurezza.

### Articolo 35 – Utilizzo di locali interrati e seminterrati

#### EX ARTICOLO 30

1. In virtù delle condizioni di rischio idraulico presente sul territorio comunale, sono sconsigliati gli interventi di realizzazione di locali interrati e seminterrati. In caso di loro realizzazione l'avente titolo, contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo, deve presentare esplicita dichiarazione di rinuncia nei confronti dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti gestori delle reti di acque meteoriche o di regimentazione dei canali e corsi d'acqua ad eventuali richieste di risarcimento danni causati da fenomeni connessi con il rischio idraulico.
2. Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistenti devono essere finalizzati alla progressiva trasformazione dei locali interrati e seminterrati che ne garantisca la messa in sicurezza e la protezione degli ambienti soprastanti nonché la loro definitiva dismissione anche per utilizzi accessori.

## CAPO III – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PUA E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

### Articolo 36 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa privata

#### EX ARTICOLO 11

1. La disciplina procedurale per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi PUA è contenuta nell'art. 35 della L.R. 20/2000.  
**2. Ai sensi del comma 2 del suddetto art. 35 della L.R. 20/2000 il RUE stabilisce nei commi successivi la procedura per la presentazione dei PUA fino alla loro pubblicazione.**
2. L'avente o gli aventi titolo inoltrano all'Amministrazione apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.



3. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241. Il responsabile del procedimento verifica:
  - a) che la documentazione presentata sia completa;
  - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) che la proposta di Piano sia conforme agli atti della pianificazione urbanistica comunale vigente ovvero comporti varianti a questi ultimi;
  - d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive.
4. Gli Uffici comunali competenti valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività rappresentati dall'Amministrazione Comunale:
  - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
  - b) che le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
  - c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.
5. Il responsabile del procedimento:
  - a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
  - b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5 **4**.
6. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4 **3**. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al presente comma, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
7. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 **4**, provvede alternativamente:



- a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
  - b) a redigere apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
8. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 **2 a 7** viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

## **Articolo 37 – Disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi PUA di iniziativa pubblica**

### **EX ARTICOLO 12**

1. Per i PUA di iniziativa pubblica si applica la disciplina di cui all'Articolo 36 con le diverse modalità di cui ai commi successivi.
2. L'istanza per l'avvio del procedimento di approvazione è costituita da apposita delibera della Giunta Comunale.
3. La proposta di PUA è sottoposta, da parte degli Uffici comunali competenti, alle valutazioni di cui al comma **4 5** dell'Articolo 36.
4. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di PUA è adottata dal Consiglio Comunale. Il PUA adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

## **Articolo 38 – Validità dei PUA**

### **EX ARTICOLO 13**

1. Nella delibera di approvazione dei PUA è indicato il termine per l'attuazione del piano, che è pari o inferiore a 10 anni salvo diversa specificazione che deve essere contenuta anche nella convenzione urbanistica. Per i PUA per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine per l'attuazione è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.
2. Decorso il termine di validità il PUA e la relativa convenzione si intendono decaduti così come si intendono decaduti tutti i diritti all'edificazione non oggetto di rilascio di titolo abilitativo o atto equipollente. Non hanno viceversa termine di validità le obbligazioni e le pattuizioni, sottoscritte dal soggetto attuatore o aente causa, a favore del Comune in termini di cessione o asservimento di aree o di realizzazione di opere. Decorso il termine di validità per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme vigenti alla data di presentazione dell'istanza.



3. Per i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
4. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore, previa diffida, messa in mora o quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune. L'amministrazione Comunale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.
5. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore competente procede allo svincolo della cauzione secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

### **Articolo 39 – Disciplina del Permesso di costruire convenzionato**

#### **EX ARTICOLO 15**

1. La procedura di istruttoria e rilascio del Permesso di costruire convenzionato coincide con quella prevista dalla normativa vigente per il Permesso di costruire.
2. Costituiscono presupposti per il perfezionamento e l'efficacia del presente titolo abilitativo:
  - a) l'assenso da parte dell'Amministrazione Comunale dello schema di convenzione e la conseguente stipula della convenzione stessa debitamente registrata e trascritta;
  - b) l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto delle opere pubbliche di cui all'Articolo 13 comma 2 lettera b.
3. Gli atti di cui al precedente comma costituiscono parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo le cui procedure di approvazione sospendono i termini di formazione del titolo edilizio. Tale esito positivo deve intervenire entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire convenzionato.
4. Il soggetto legittimato può presentare al competente Ufficio istanza per la preliminare approvazione degli atti di cui all'Articolo 13 comma 2 lettere a) e b), prima della presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della domanda di Permesso di costruire convenzionato.
5. Le procedure connesse e derivate dalla realizzazione delle opere di cui all'Articolo 13 comma 2 sono disciplinate dalla normativa vigente.
6. La disciplina relativa all'inizio e ultimazione delle opere è la medesima di quella prevista per il Permesso di costruire ad eccezione dei termini temporali di esecuzione che sono regolati in via prevalente dalla convenzione di cui al comma 2.
7. Il Permesso di costruire convenzionato deve comunque rispettare le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.



## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Articolo 40 – Comunicazione di inizio lavori e di differimento dei lavori

##### EX ARTICOLO 40

1. Il titolare del titolo abilitativo e fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 15/2013, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.

1. Il titolare del Permesso di costruire o altro titolo abilitativo, o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in caso la data di inizio lavori sia successiva da quella indicata nella Segnalazione stessa, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.
2. Nella comunicazione devono inoltre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e responsabili della direzione lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione di tali operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni.
3. I soggetti titolati comunicano nelle medesime forme di cui ai commi precedenti il differimento dei lavori secondo le disposizioni di legge.

#### Articolo 41 – Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili (impresa esecutrice, direttore dei lavori, ecc.) deve essere comunicata alla struttura competente al momento del verificarsi.
2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente e dell'Autorizzazione Paesaggistica, i subentranti devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi. Il subentrante presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (Voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.

#### Articolo 42 – Comunicazione di fine lavori

##### EX ARTICOLO 44

1. L'ultimazione dei lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia entro cinque giorni e sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo, dal direttore lavori e dall'esecutore.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di conformità edilizia e agibilità. L'eventuale diniego alla suddetta richiesta fa venire meno tale presunzione.

#### Articolo 43 – Occupazione degli spazi pubblici

##### EX ARTICOLO 116



1. Il titolare di Permesso di costruire, o altro titolo autorizzativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni, l'area impegnata dai lavori.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a tutelare i pubblici servizi; a tal fine è necessario ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
3. Ai fini del presente Regolamento, la collocazione di cantieri edili sulla carreggiata stradale è comunque assimilata ad una occupazione temporanea di suolo pubblico.
4. Le occupazioni temporanee di una parte della sede stradale sono generalmente vietate lungo le strade di scorrimento, così come classificate dagli specifici strumenti comunali, mentre possono essere autorizzate lungo le altre strade, a condizione che la larghezza del marciapiede sia tale da assicurare comunque uno spazio non inferiore ai 1,20 m per la mobilità dei pedoni su almeno un lato.
5. In tutti i casi in cui renda necessaria l'occupazione temporanea della totalità o di una parte della sede stradale, dovrà essere prevista segnaletica conforme alle leggi vigenti. Nel caso di occupazioni temporanee dovute a cantieri edili, l'autorizzazione verrà rilasciata previa presentazione di estratto del fascicolo della sicurezza ex D.Lgs.81/08, che indichi le misure previste per tale segnaletica.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
7. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, avere un'altezza minima di m 2 e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
8. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione indicando l'uso, la superficie che intende occupare, il tempo di occupazione e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
9. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito libero ed immediato accesso agli addetti a tali servizi.
10. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.



11. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 3 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
12. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
13. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Articolo 44 – Comunicazione per opere relative a bonifica**

1. In caso di opere di bonifica per manufatti o presenza di amianto si applicano le disposizioni di leggi.
2. Il rinvenimento di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti deve essere comunicato alla struttura comunale competente al fine dell'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006.
3. In caso di opere di bonifica per disinnesco di ordigni bellici, si applicano le disposizioni previste dai piani di emergenza di protezione civile e la Circolare ministeriale n° 14520 del 13/0/2015.

## **CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 45 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori**

1. Il cantiere dovrà essere conforme e rispettare la normativa del D.Lgs.81/08 i per la sicurezza dei lavoratori e delle aree circostanti.
2. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) e precauzioni atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi.
3. Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti i documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento.
4. Nel caso opere di demolizione, dovranno essere prevista la separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.
5. L'inquinamento da rumore deve rispettare i limiti previsti dal Piano di classificazione acustica del territorio comunale (limiti diurni e notturni). Eventuali deroghe ai limiti temporali di lavorazione o ai livelli di intensità, imposti dalla legge e dai regolamenti, dovranno essere richieste e motivate al competente settore comunale. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.



## Articolo 46 – Adempimenti per l'esecuzione dei lavori Punti fissi di linea e di livello

### EX ARTICOLO 39

1. Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori trasmette all'ufficio comunale competente, qualora non già presentata in sede di titolo abilitativo, una apposita relazione sottoscritta anche dell'esecutore dei lavori che contenga in modo dettagliato le quote livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazioni esistenti.

## Articolo 47 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

### EX ARTICOLO 41

1. In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini, nel rispetto delle norme vigenti.
2. L'esecutore, il proprietario e i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai sensi della responsabilità verso terzi.
3. Salvo quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia. Gli impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente AUSL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - b) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - c) ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero per tutta la durata dei lavori da materiali inutili o dannosi. Inoltre deve essere dotato di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale;
  - d) i materiali di risulta o derivanti dalle demolizioni devono essere movimentati solo a seguito di bagnatura o a mezzo di appositi recipienti per evitare il sollevamento delle polveri. Gli interventi su manufatti prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico possono essere effettuate solamente con l'ausilio di opportune protezioni che impediscono la propagazione della polvere;
  - e) nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, inoltre, le recinzioni, anche provvisorie devono garantire decoro e sicurezza per i cittadini.



- 
4. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente Articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### **Articolo 48 – Cartelli di cantiere**

1. Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi dell'atto autorizzativo, il nome del titolare dello stesso, del progettista, dell'impresa assuntrice dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, del responsabile di cantiere e del direttore dei lavori oltre quanto richiesto da eventuale normativa tecnica specifica.

#### **Articolo 49 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Fatte salve le disposizioni di cui al D.lgs. 152/06 e al D.lgs. 81/2008, l'esecuzione degli scavi deve essere effettuata adottando tutti gli accorgimenti necessari ad evitare interferenze con le reti infrastrutturali e dei sottoservizi, in caso di interventi su suolo pubblico.
2. Le operazioni di scavo con macchine operatrici e mezzi meccanici devono essere precedute dai necessari accertamenti al fine di individuare la presenza di reti tecnologiche pubbliche o private altri manufatti che necessitano interventi di bonifica.
3. Durante le operazioni di scavo è necessario controllare la stabilità del terreno e, nel caso, intervenire con opere di armatura della sezione di scavo.
4. La stabilità del terreno interessato da uno scavo deve essere costantemente controllata al fine di assicurare la necessaria spinta sulle pareti di scavo e non compromettere la sicurezza di edifici, impianti ed altri manufatti posti in prossimità.
5. La stabilità del terreno viene verificata mediante idonee operazioni di misura e monitoraggio effettuate dall'assuntore dei lavori. In caso di anomalia riscontrata dalle misurazioni o dalle verifiche visive (infiltrazioni, cedimenti, ecc.), deve essere data comunicazione alla struttura comunale competente, fermo restando l'obbligo dell'assuntore dei lavori di sospendere le lavorazioni di scavo e di effettuare gli interventi necessari a garanzia della sicurezza dei luoghi.
6. Le opere di demolizioni sono subordinate:
  - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno.
7. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra può essere compiuto l'intervento in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.



8. Gli interventi di demolizione devono rispettare le disposizioni vigenti in materia di presenza di materiali amiantiferi, allontanamento dei materiali di risulta, sicurezza e salubrità dei lavoratori, inquinamento acustico, abbattimento polveri e recinzioni delle aree di lavoro.
9. La demolizione di immobili comunque soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
10. Nel caso di demolizione parziale devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

#### **Articolo 50 – Misure di cantiere e tolleranze**

1. Le misure di cantiere e le relative tolleranze sono regolamentate dal D.P.R. 380/2001, dalla L.R. 23/2004 e dalla Circolare 312129 del 27/12/2011.

#### **Articolo 51 – Cartello di cantiere**

1. Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile di cantiere, del direttore dei lavori, degli installatori, delle figure di cui al D.Lgs 81/2008. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. **COMMA CONTENUTO NELL'EX ARTICOLO 43**

#### **Articolo 52 – Sicurezza nei cantiere e prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Ai fini della sicurezza dei cantieri e della prevenzione dei rischi di applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.

#### **Articolo 53 – Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici**

##### **EX ARTICOLO 42**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione allo sportello unico per l'edilizia che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

#### **Articolo 54 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Per gli adempimenti connessi con il ripristino del suolo pubblico si rimanda alle procedure connesse alle autorizzazioni di manomissione.



## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **SEZIONE I – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

##### **Articolo 55 – Requisiti igienici**

1. Per quanto riguarda i requisiti igienici delle costruzioni valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento di Igiene.
2. Ad integrazione delle norme di cui al Regolamento di Igiene si applicano inoltre le disposizioni contenute nella Sezione II del presente CAPO.

##### **Articolo 56 – Requisiti dei materiali da costruzione**

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali deve essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso così come indicato nell'Articolo 65.

##### **Articolo 57 – Requisiti di sicurezza per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto sono contenute nella normativa nazionale (D.Lgs. 81/2008) e nella D.G.R. 699 del 15/06/2015.

#### **SEZIONE II – MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

##### **Articolo 58 – Disposizioni generali e obiettivi**

1. La presente Sezione individua e descrive i requisiti edilizi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione degli impatti ambientali. Tali requisiti sono finalizzati a:
  - a) migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
  - b) ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
  - c) diminuire le emissioni inquinanti;
  - d) indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
  - e) introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
  - f) concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
  - g) incentivare le iniziative virtuose.



## Articolo 59 – Efficacia delle disposizioni

1. Le disposizioni che seguono possono essere:
  - a) obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
  - b) facoltative: hanno valore di indirizzo.
2. Le disposizioni obbligatorie sono differenziate in funzione della tipologie di intervento e della componente edilizia interessata (impianti, struttura, reti, finiture, ecc.) secondo quanto precisato nei singoli articoli.
3. Le disposizioni facoltative sono indicazioni a carattere non vincolante che concorrono al raggiungimento degli obiettivi indicati all'Articolo 58 attraverso iniziative e interventi edilizi volontari di particolare rilevanza ai fini energetici e ambientali.
4. Ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione si definiscono:
  - a) Nuova edificazione: gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione edilizia, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
  - b) Sopralzo: l'intervento di nuova costruzione volto alla realizzazione di Superficie linda di pavimento e/o superficie accessoria aggiuntiva, all'esterno della sagoma esistente, in innalzamento di un edificio e senza aumento della Superficie coperta;
  - c) Ampliamento: l'intervento di nuova costruzione volto alla realizzazione di Superficie linda di pavimento e/o superficie accessoria aggiuntiva, all'esterno della sagoma esistente, con aumento della Superficie coperta;
  - d) altri interventi: tutte le altre tipologie di intervento.
5. L'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione è esplicitata mediante asseverazione di conformità firmata dal progettista e sottoscritta dall'avente titolo.

## Articolo 60 – Fonti energetiche

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate (solare, geotermica, ecc.).
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.

## Articolo 61 – Modalità di progettazione

1. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare: la localizzazione, la morfologia del lotto di intervento, la forma dell'edificio, l'uso, le abitudini degli utenti, le tecnologie e i materiali impiegati.
2. Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:



- a) la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - b) i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - c) i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
3. In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni idonee affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo). Il presente Regolamento traduce tale principio nella definizione "climatizzazione".
  4. In caso di Nuova costruzione, Ampliamento, Sopralzo e Ristrutturazione edilizia con rifacimento degli impianti di climatizzazione, devono essere rispettati i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, stabiliti a livello nazionale e regionale.
  5. Le modalità di calcolo, i parametri di riferimento e quant'altro necessario per la valutazione energetica degli edifici e degli impianti sono contenuti nella normativa di settore.

## **Articolo 62 – Inserimento delle strutture impiantistiche nell’edificio**

1. Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed in generale tutti i manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui alla presente Sezione, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all’edificio di cui sono al servizio.
2. I manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui alla presente Sezione, ad eccezione dei pannelli solari, devono essere inseriti nella sagoma dell’edificio o mascherati con opportuni elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell’edificio e del contesto urbano.
3. I pannelli solari e fotovoltaici devono essere complanari in caso di tetto a falde inclinate, mentre nel caso di tetto piano devono essere installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici.
4. Devono essere privilegiate le seguenti scelte impiantistiche:
  - a) tubi e canalizzazioni incassati nei muri o all’interno dell’edificio;
  - b) macchinari posizionati all’interno dell’edificio o in copertura installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici;
  - c) schermature visive e acustiche per i macchinari esterni;
  - d) tinteggiatura omogenea alla facciata di impianti o strutture poste sui fronti.
5. Nei centri storici è preferibile l’installazione di pannelli solari e fotovoltaici all’interno di corti interne o cavedi; ove ciò non fosse possibile per incompatibilità con l’inclinazione delle falde, si dovrà studiare accuratamente l’inserimento al fine di minimizzare l’impatto visivo dalle strade e dalle aree pubbliche.



## Articolo 63 – Predisposizioni

1. Gli edifici devono essere dotati di idonee predisposizioni, riguardanti sia l'involucro dell'edificio sia gli impianti, atte a favorire in modo semplice e immediato l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e il collegamento con sonde geotermiche.
2. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze ai sistemi centralizzati di generazione.
3. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc.
4. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59 e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

## Articolo 64 – Controllo del microclima esterno

1. E' consigliato l'utilizzo di sistemi di verde verticale per:
  - a) l'ombreggiamento dei fronti Est e Ovest dell'edificio nel periodo estivo;
  - b) il contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - c) l'indirizzamento di brezze estive verso l'edificio;
  - d) l'abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo nelle aree prospicienti gli edifici;
2. La scelta della specie vegetale da utilizzare deve tener conto:
  - a) delle disposizioni di cui al presente Regolamento;
  - b) della necessità di garantire l'irraggiamento solare nei mesi invernali e pertanto sono da preferirsi specie autoctone spoglianti negli spazi esposti a Sud, Est e Ovest e sempreverdi a Nord.
3. Al fine di aiutare il processo evaporativo e ridurre i picchi di temperatura nel periodo estivo, è consigliato, per tutte le aree scoperte pubbliche e private:
  - a) massimizzare le aree verdi permeabili;
  - b) piantumare alberi adatti all'ombreggiamento del suolo;
  - c) utilizzare pavimentazioni con minore assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso e maggiore riflettività.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.



## Articolo 65 – Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto

1. I materiali utilizzati nelle costruzioni, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura devono essere selezionati tra quelli che:
  - a) non determinano sviluppo o emissione di sostanze riconosciute nocive per la salute dell'uomo e dell'ambiente;
  - b) riducono il rischio di inquinamento indoor dovuto dalle emissioni di composti organici volatili;
  - c) non producono inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo;
  - d) contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento;
  - e) rispettano i ritmi naturali delle risorse rigenerabili;
  - f) garantiscono alti livelli di durabilità;
  - g) comportano un basso bilancio energetico nel ciclo di produzione.
2. Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.
3. Laddove possibile devono essere impiegati materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza costruttiva locale e riducendo il costo energetico connesso al trasporto.
4. Nella scelta dei materiali da costruzione devono essere privilegiati quelli contraddistinti da un ciclo di vita scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile, ovvero conformi a specifiche etichettature e marchiature (CE, European Technical Approval, norme UNI GL 13, serie UNI 10722, UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946, UNI serie ISO 14020 - Etichettatura ambientale, UNI serie ISO 14040 - Valutazione del ciclo di vita, D.P.R. 21/04/1993 n. 246, D.L. 101/97, ecc.).
5. Sono da privilegiare materie prime rinnovabili, che possano essere "coltivate" e quindi "non esauribili" (legno ed in generale le materie prime di origine vegetale).
6. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico, ecc.).
7. Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio.



- 
8. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amiante che sono obbligatorie in caso di Ristrutturazione edilizia.

#### **Articolo 66 – Orientamento dell'edificio**

1. Gli edifici di nuova edificazione di cui all'Articolo 59, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di +/- 45°.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi, ecc.) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
4. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso Sud-Est e Sud-Ovest.
5. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
6. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie fatta salva la dimostrazione di evidenti impedimenti tecnici legati alla morfologia dei luoghi.

#### **Articolo 67 – Illuminazione naturale**

1. Negli ambienti con presenza continuativa di persone l'utilizzo di sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare (lucernario tubolare, pozzo di luce, tubo convogliatore, ecc.) è consigliato quale sistema integrativo dell'illuminazione naturale derivante dalla aperture.
2. Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione privilegiata per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti.
3. Gli edifici di nuova edificazione di cui all'Articolo 59, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono prevedere superfici trasparenti dei locali principali (soggiorno, sala da pranzo, ecc.) orientate entro un settore di +/- 45° dal sud geografico.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

#### **Articolo 68 – Protezione dal sole**

1. Le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali, escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di sistemi schermanti (sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio) o filtranti (pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, vetri a



controllo solare, ecc.), fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire l'utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.

#### **Articolo 69 – Isolamento termico dell'involucro degli edifici**

1. I valori massimi di trasmittanza termica U da rispettare contemporaneamente negli interventi sull'involucro edilizio sono quelli definiti dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti nonché dalle specifiche disposizioni regionali prevalenti.
2. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente con presenza continuativa di persone deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Campo di applicazione: i parametri e le disposizioni precedenti si applicano obbligatoriamente a tutti gli edifici in caso di:
  - a) nuova edificazione di cui all'Articolo 59;
  - b) Ampliamento;
  - c) Sopralzo;
  - d) Ristrutturazione edilizia;
  - e) recupero di sottotetto ai fini abitativi;
  - f) Manutenzione straordinaria avente per oggetto l'involucro e le strutture esterne delle singole unità immobiliari.

#### **Articolo 70 – Prestazioni dei serramenti**

1. I serramenti devono garantire i valori di trasmittanza U, riferiti all'intero sistema telaio-vetro, definiti dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti, nonché dalle specifiche disposizioni regionali prevalenti. Il requisito deve essere verificato anche sull'eventuale cassonetto della tapparella o insegna.
2. Campo di applicazione: le disposizioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

#### **Articolo 71 – Isolamento acustico**

1. I parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e successive modifiche e integrazioni sono da considerare requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni.
2. Interventi che riducono ulteriormente i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative sono auspicabili con particolare riferimento agli ambiti urbani contraddistinti da specifiche fonti di inquinamento acustico (strade, ferrovie, ecc.).
3. Campo di applicazione: gli interventi migliorativi rispetto ai requisiti di legge sono facoltativi.



### Articolo 72 – Involucro vegetale

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrono al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono interessare sia la copertura (tetti verdi) che le pareti esterne (muri verdi).
3. Per tetti verdi si intende una sovraccopertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato.
4. Per muri verdi si intende la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure l'installazione diffusa di vegetazione in vaso all'interno della composizione della facciata.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

### Articolo 73 – Sistemi solari passivi

1. I sistemi solari passivi sono finalizzati alla captazione e all'uso dell'energia solare ai fini della climatizzazione estiva e invernale degli edifici sfruttando gli elementi costituenti l'edificio.
2. L'apporto energetico indotto da questi sistemi integra e completa quello derivante dagli altri impianti (tradizionali o innovativi).
3. Le componenti fondamentali di un sistema solare passivo sono l'elemento di captazione e la massa termica, quale elemento di accumulo e ridistribuzione del calore (inerzia termica).
4. Sono considerati sistemi solari passivi: i muri e i pavimenti ad accumulo associati ad adeguati sistemi di captazione (muro di Trombe o simili), le serre bioclimatiche, i collettori a termocircolazione, i camini solari, le vetrate ventilate.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

### Articolo 74 – Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili

1. La produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione estiva e invernale deve avvenire attraverso impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili nelle misure minime di fabbisogno stabiliti dalla normativa regionale vigente.
2. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio.
3. Campo di applicazione: secondo le disposizioni regionali vigenti. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili o se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (ad es. ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione, ecc.), le prescrizioni del presente Articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica di cui alla L. 10/1991.



## **Articolo 75 – Combustibile**

1. Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche rinnovabili che sostituiscano progressivamente l'impiego di combustibili di origine fossile.
2. Per l'alimentazione dei generatori di calore a combustione si deve utilizzare principalmente il gas metano.
3. Sono possibili soluzioni diverse solo in assenza della rete di distribuzione del gas metano o dell'impossibilità di realizzare l'allacciamento.
4. E' consentito l'impiego di combustibili con emissioni inquinanti inferiori a quelle derivanti dall'utilizzo del gas metano. Tale minor impatto deve risultare da apposita scheda tecnica.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in tutti i casi di installazione o sostituzione di generatori di calore con decorrenza a far data dalla realizzazione della rete di distribuzione gas.

## **Articolo 76 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento**

1. I generatori di calore devono rispettare i valori di efficienza globale imposti dalla legislazione regionale.
2. Laddove compatibile con tipologia di impianto devono essere privilegiati sistemi di climatizzazione fondati sull'utilizzo delle pompe di calore.
3. Gli impianti di climatizzazione dotati di sistemi di trattamento dell'aria devono prevedere meccanismi di recupero del calore.
4. Sono da privilegiare i piani cottura a induzione elettromagnetica.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie secondo l'articolazione prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente.

## **Articolo 77 – Impianti centralizzati e contabilizzazione**

1. Gli edifici con almeno quattro unità immobiliari, ad uso abitativo o terziario, devono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
2. E' vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti autonomi.
3. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi e di regolazione autonoma della temperatura riferiti alla singola unità immobiliare.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59 e di Ristrutturazione edilizia.

## **Articolo 78 – Regolazione della temperatura**

1. Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o almeno nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme.



2. Tali dispositivi (valvole termostatiche, termostati che controllano le singole porzioni dell'impianto, ecc.), agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, evitano inutili surriscaldamenti dei locali e consentono di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.). I sistemi di regolazione devono agire sull'impianto in modo automatico indipendentemente dall'intervento dell'utente (sensori).
3. Tali dispositivi sono aggiuntivi rispetto a quanto previsto all'Articolo 77.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento.

#### **Articolo 79 – Sistemi termici a bassa temperatura**

1. Gli impianti devono prevedere l'impiego di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura al fine di rendere sempre possibile l'utilizzo di generatori che sfruttano le fonti rinnovabili (solare, geotermico, ecc.). Tali sistemi, mediante la circolazione di fluidi a bassa temperatura all'interno di pannelli radianti (a pavimento, a parete, a soffitto), consentono la climatizzazione sia estiva sia invernale degli ambienti, sfruttando il principio dell'irraggiamento.
2. Sono da privilegiare i sistemi ottimizzati per la climatizzazione estiva e invernale.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nella nuova edificazione di cui all'Articolo 59 per gli edifici ad uso abitativo; sono facoltative per gli edifici con altro uso.

#### **Articolo 80 – Impianti di climatizzazione estiva**

1. La nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
  - b) sono da privilegiare soluzioni di impianto centralizzate;
  - c) i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico e termico;
  - d) nei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici, i componenti esterni degli impianti non devono essere visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico;
  - e) gli impianti siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
2. Si consiglia di integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.



3. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
  - a) sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
  - b) sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.
4. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di realizzazione di nuovo impianto.

### Articolo 81 – Efficienza degli impianti di illuminazione

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso ai sensi della legislazione regionale. In particolare tali impianti devono essere dotati di:
  - a) corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
  - b) sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali (giardini, corsello esterno box, vialetti, ecc.);
  - c) corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali e gli spazi pubblici;
  - d) corpi illuminanti che orientano i flussi luminosi esclusivamente all'interno della sagoma degli oggetti da illuminare;
  - e) sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni (vano scala, atrio di ingresso e corridoio).
2. Inoltre gli impianti elettrici relativi ad edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
  - a) interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone (bagno, corridoio, archivio, ecc.)
  - b) sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi (ore notturne, giornate festive, periodi di chiusura, ecc.).
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico afferente alle parti edilizie oggetto di intervento.



### **Articolo 82 – Inquinamento elettromagnetico interno**

1. Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici è consigliato l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento in zone con minore permanenza abitativa di contatori e dorsali di conduttori, l'impiego di circuiti a bassa tensione, l'impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici e elettronici a bassa produzione di campo elettromagnetico, ecc..
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

### **Articolo 83 – Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica**

1. Devono essere installati impianti alimentati da fonti rinnovabili aventi potenza elettrica minima, misurata in kW, secondo le quote previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (ad es. ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione, ecc.), le prescrizioni del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di procedimento edilizio.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente.

### **Articolo 84 – Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale delle risorse. Tali contatori volumetrici devono essere installati a cura degli utenti indipendentemente da quello di derivazione dalla rete dell'acquedotto.
2. I presenti sistemi di contabilizzazione sono aggiuntivi o integrativi rispetto a quanto indicato all'Articolo 77.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59 e di Ristrutturazione edilizia.

### **Articolo 85 – Riciclo e riuso delle acque**

1. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie). Tali dispositivi devono garantire soluzioni tecniche che evitino il rischio di reflusso delle acque, con conseguenti possibili interferenze con le condotte delle acque destinate al consumo umano.
2. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico.



3. Le acque di scarto dei processi produttivi devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'irrigazione, per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, ecc.
4. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque.
5. Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse (scambiatore di calore o sistema a pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica in sede di procedimento edilizio.
6. Campo di applicazione: l'utilizzo delle acque grigie negli edifici residenziali è facoltativo. Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, negli edifici industriali/artigianali, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59 e in occasione di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento totale del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua.

#### **Articolo 86 – Acque piovane**

1. Gli edifici devono essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti da coperture e aree pertinenziali con pavimentazione non filtrante.
2. Il sistema di raccolta deve prevedere un serbatoio di accumulo dotato di apposito filtro per le acque da riutilizzare ed essere raccordato ad un pozzo perdente per le acque in esubero. Il pozzo perdente dovrà essere ubicato al di fuori delle aree di rispetto di cui all'Art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Il serbatoio di accumulo deve essere interrato preferibilmente in corrispondenza delle aree pavimentate.
3. Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione, per la pulizia delle aree pavimentate esterne e, fermo restando il recapito secondo le disposizioni di legge, per il lavaggio degli autoveicoli.
4. Deve essere previsto un serbatoio con capacità minima ( $m^3$ ) pari al 5% della superficie complessiva delle coperture e delle aree pertinenziali con pavimentazione non filtrante.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione di cui all'Articolo 59 e di interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica delle aree pertinenziali e della rete fognaria. Le presenti disposizioni sono facoltative nei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici.



### Articolo 87 – Riduzione dei consumi idrici

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile secondo le modalità di seguito indicate.
2. Le cassette di scarico dei WC devono avere:
  - a) una capienza massima pari a 9 litri;
  - b) un comando che consente la doppia regolazione dello scarico (3-6 litri e 4-9 litri) o un dispositivo per l'interruzione manuale dello scarico.
3. Per i rubinetti è obbligatorio l'uso di riduttori di flusso e frangiletto. In caso di miscelatori è consigliato l'utilizzo di comandi che consentono di suddividere lo spazio d'apertura della leva stessa in due zone distinte con portate differenti.
4. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per gli orinatoi e i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando elettronico che ne regola il funzionamento solo in caso di utilizzo.
5. Per gli edifici di nuova edificazione di cui all'Articolo 59, relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda).
6. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.
7. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

### Articolo 88 – Gas Radon

1. La concentrazione di Radon deve essere mantenuta entro i limiti indicati dalle disposizioni europee o emanate da enti territorialmente competenti (Regione, ARPA).
2. Per ridurre la concentrazione di gas radon sono indicate le seguenti tecniche:
  - a) vespaio areato tra i locali abitati e il terreno;
  - b) barriera impermeabile (membrana a tenuta d'aria) che separa fisicamente l'edificio dal terreno;
  - c) depressione alla base dell'edificio ovvero intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera;
  - d) pressurizzazione alla base dell'edificio ovvero deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.



### SEZIONE III – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO

#### **Articolo 89 – Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito e sala scommesse**

1. È vietata l'apertura di locali destinati a sala da gioco d'azzardo e sala scommesse, come definite dalla normativa vigente, in spazi che si trovino a una distanza inferiore a 500 m da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile, oratori e parchi gioco.
2. Il divieto di cui al comma precedente vige anche per la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo in locali destinati anche ad altre funzioni (ad. Es. esercizi pubblici, negozi, ecc.).
3. La distanza di cui al comma 2 è calcolata secondo il percorso pedonale più breve dall'ingresso principale della sala giochi, della sala scommesse o dell'esercizio in cui gli apparecchi sono installati, a quello del luogo sensibile.
4. I locali di cui al presente Articolo devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada.
5. Non è ammessa la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004.
6. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
7. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
8. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.
9. Il rilascio dell'autorizzazione per l'insediamento o l'ampliamento delle attività di cui al presente Articolo è subordinata, oltre alle verifiche disposte dalla legislazione vigente, alla verifica della dotazione di parcheggi privati definita dagli strumenti urbanistici. Tali parcheggi devono essere:
  - a) di uso esclusivo dell'attività insediata o da insediare;
  - b) disponibili per tutto il tempo di permanenza dell'attività;
  - c) adeguatamente segnalati agli utenti;
  - d) reperiti ad una distanza massima di 100 m dalla sede dell'attività.
10. I procedimenti sono disciplinati dalla legislazione regionale.
11. Con apposito atto l'Amministrazione Comunale individua specificatamente i luoghi sensibili sul proprio territorio comunale, ai sensi della DGR 12/06/2017 n.831.



## CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

### SEZIONE I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

#### Articolo 90 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

##### EX ARTICOLO 111

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitarne un uso pedonale, utilizzando materiali e modalità costruttive che, nel rispetto del contesto urbano, consentano anche facili operazioni di ispezione e ripristino nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. I percorsi pedonali e le aree di sosta veicolare devono essere realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Gli spazi pubblici devono essere adeguatamente illuminati e arredati.
5. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali le aree pubbliche individuate dal PSC, devono essere pavimentate impiegando materiali lapidei in lastre, tozzetti o acciottolati; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, asfalti anche eventualmente verniciati. Si devono inoltre prevedere puntuale sistemazioni a verde o con superfici filtranti.
6. La sistemazione degli spazi pubblici o a uso pubblico devono comunque rispettare nel disegno contenute nel Regolamento per il Decoro Urbano.

#### Articolo 91 – Strade private all'interno del centro abitato – Marciapiedi

##### EX ARTICOLO 121

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle strade private interne al perimetro di centro abitato ai sensi del D.Lgs 285/1992. Ai soli fini del presente Articolo le strade private sono definite come spazi non ad uso pubblico destinato al transito dei veicoli.
2. Le strade private devono essere dotate di:
  - a) pavimentazione conforme alle disposizioni di cui all'Articolo 90 e opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino all'immissione nei collettori comunali nel rispetto delle regolamentazioni di settore;
  - b) almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,50 m;
  - c) impianto di illuminazione;
  - d) segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada.
3. La larghezza minima delle strade al servizio di edifici residenziali con più unità abitative è pari a m 6 esclusi i marciapiedi; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 7,50. In caso di strade cieche deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.



4. La larghezza minima delle strade al servizio di una sola unità residenziale è pari a m 3,5 esclusi i marciapiedi; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 6,75. In caso di strade cieche deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4 esclusi i marciapiedi nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7 esclusi i marciapiedi nel caso di doppio senso di marcia; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10. In caso di strade cieche, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di cui al comma 2.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5 si applicano alle nuove realizzazioni; nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
8. Le nuove strade devono essere dotate di percorsi pedonali e/o marciapiedi stradali di sezione non inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,00 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
9. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali e dei marciapiedi può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.
10. I percorsi pedonali e i marciapiedi, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.
11. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità pianoaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
12. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e dei marciapiedi devono garantire una superficie continua e non sdruciolabile.



13. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 8, 9, 10, 11 e 12 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
14. Le strade private poste all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici devono adeguarsi ai caratteri specifici così come indicati nell'Articolo 90.

## Articolo 92 – Spazi porticati

### EX ARTICOLO 115

1. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; la realizzazione di nuovi spazi porticati sulla pubblica via o piazza è consentita solo se preesistenti in adiacenza. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani.
2. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
4. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdruciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
5. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici comunali i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. Nuove pavimentazioni o eventuali sostituzioni di pavimenti recenti dovranno prevedere l'utilizzo di materiali coerenti con la tradizione locale, come laterizi (preferibilmente di recupero o fatti a mano), lastrame o cubetti in porfido, pietra del tipo arenarie dure, pietra di Luserna, pietra piasentina, pietra di Cassio, pietra forte, pietra Bedonia e altre, purché con lavorazione non lucida e colori compresi nella gamma del grigi, beige, marrone. La pavimentazione di ogni singola unità edilizia dovrà diversificarsi da quella delle unità edilizie adiacenti, anche solo per la tecnica di posa del materiale o relativamente alla pezzatura. Nei casi di cui al presente comma è richiesta la presentazione alla struttura tecnica comunale di una campionatura del materiale scelto e la descrizione della tipologia di posa.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

## Articolo 93 – Percorsi ciclabili

### EX ARTICOLO 114



1. In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.1999, in attuazione della L. 366/98.
2. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50, riducibili a m 2,00 all'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali. Devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. I nuovi tratti di pista ciclabile devono inserirsi nella rete complessiva individuata dal PSC o comunque essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o ai parchi.
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo. Inoltre deve adeguarsi ai materiali previsti per le pavimentazioni all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali (come definiti dagli strumenti urbanistici) così come descritto nell'Articolo 90.
5. Le piste ciclabili all'interno del Centro edificato devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati. Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare.

#### Articolo 94 – Passaggi pedonali

##### EX ARTICOLO 113

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni e di tutte le normative vigenti inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati.
3. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici, i passaggi pedonali devono essere sistematati impiegando materiali pregiati quali pietra naturale e acciottolati. Deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi e asfalti anche eventualmente verniciati. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo, nonché consono al contesto urbano in cui devono essere realizzati.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e all'interno dei Centri Storici



e Complessi storico testimoniali devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

5. Qualsiasi intervento di recupero all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali è atto garantire o ripristinare, ove possibile, i collegamenti fra le corti. Tali passaggi sono separati dagli spazi privati, adeguatamente pavimentati e illuminati e chiusi nelle ore serali.

### Articolo 95 – Aree per parcheggio

1. La progettazione dei parcheggi a raso in forma organizzata e separata dalla carreggiata stradale deve essere finalizzata a creare aree utilizzabili in diverse maniere (attività mercatali, manifestazioni, attività sportive libere, ecc.) nell'arco della giornata (nelle ore di minor uso), della settimana (nei giorni di minor uso) e occasionalmente.
2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature e degli elementi di arredo urbano e quant'altro componga l'area di parcheggio devono essere progettati al fine di raggiungere l'obiettivo di cui al comma precedente, garantendo la flessibilità funzionale.
3. Le pavimentazioni dovranno essere prevalentemente drenanti.
4. Fatti salvi regolamenti di settore, le acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili potranno essere alternativamente:
  - a) disperse nel sottosuolo mediante adeguati manufatti perdenti;
  - b) raccolte in serbatoi, adeguatamente filtrate e riutilizzate per irrigazione;
  - c) convogliate in fossi di forma e capacità adeguata al carico idraulico, rinverditi con specie vegetali che contribuiscono al filtraggio degli inquinanti (la quota eventualmente non dispersa nel terreno o in eccesso potrà essere collegata a sistemi perdenti o a serbatoi di cui sopra).
5. I parcheggi, salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale valutate le specifiche caratteristiche del contesto urbano ed eventuali usi plurimi degli spazi interessati, devono essere dotati di alberature. La scelta della specie deve essere compiuta tenendo conto dei seguenti criteri:
  - a) capacità di ombreggiamento nel periodo estivo;
  - b) bassa manutenzione;
  - c) resistenza;
  - d) assenza di tossicità;
  - e) assenza di resine o frutti cadenti che possano arrecare danno alle vetture o alle persone;
  - f) sviluppo dell'apparato radicale (per evitare il sollevamento delle pavimentazioni circostanti);



- g) capacità di filtrare gas inquinanti provenienti dalle auto.
6. Le alberature nei parcheggi devono:
- essere collocate in modo tale da non essere danneggiate dalle auto;
  - avere adeguata superficie libera intorno al colletto protetta da calpestio.

### **Articolo 96 – Parcheggi privati esterni alle recinzioni**

- La pavimentazione dei parcheggi può essere realizzata in materiali alternativi al semplice asfalto in modo da permettere la possibilità di composizioni cromatiche e di materiali tali da poter dare una valenza architettonica anche all'organizzazione del parcheggio.
- La pavimentazione deve essere antiscivolo e almeno il 50% di essa di tipo drenante, ad esempio mediante l'impiego di grigliati erbosi in cemento.
- Se possibile, i parcheggi devono essere di tipo in linea in modo da occupare minimo spazio in senso trasversale.
- Per la progettazione del verde di parcheggio si consideri il rapporto di un albero ogni 2 posti auto in linea, ovvero uno ogni 4 in caso di parcheggi contrapposti.
- E' opportuno scegliere specie autoctone o appartenenti alla flora tipica locale con le seguenti caratteristiche:
  - prive di frutti voluminosi o pesanti per non creare danno alle autovetture;
  - non appartenenti al genere delle conifere al fine di evitare la presenza di resine o altre sostanze imbrattanti;
  - dotate di chioma ampia per garantire l'ombra necessaria.

### **Articolo 97 – Piazze e aree pedonalizzate**

- Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
- Gli spazi di cui al presente Articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:
  - flessibilità d'uso;
  - accessibilità a tutti;
  - attrattività e vivibilità degli spazi;
  - integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
  - integrazione con il sistema ambientale;
  - ridotta manutenzione degli elementi;
  - sicurezza.



## Articolo 98 – Accessi e passi carrai

### EX ARTICOLO 120

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Sulle strade urbane, l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale, a servizio delle nuove costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso; in alternativa potranno essere installati sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso.
3. La localizzazione dei passi carrabili deve rispettare tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e la distanza minima di m 12 dagli angoli delle strade.
4. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
5. Sulle strade extraurbane, l'eventuale cancello protezione della proprietà laterale, a servizio delle costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso; in alternativa, qualora risulti impossibile l'arretramento, potranno essere installati sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso stesso. Gli accessi carrai esistenti, salvo quanto disposto dal comma successivo, possono derogare da quanto prescritto ai precedenti commi anche in caso di spostamento o modifiche dimensionali purché finalizzate al miglioramento dell'accessibilità.
6. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli accessi veicolari possono comunque derogare dalle distanze minime indicate nei commi precedenti, fatto salvo il parere favorevole espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dalla Polizia Municipale.

## SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER CHIOSCHI, EDICOLE, DEHORS E ALTRI ELEMENTI DI ARREDO

### Articolo 99 – Chioschi, edicole e altri manufatti Dehors. Generalità

### EX ARTICOLO 112

1. Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili, posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.



2. Gli elementi che possono costituire un dehors sono tavoli e sedie, elementi di delimitazione, ombrelloni, tende a sbraccio, gazebo, strutture a padiglione temporanee con possibilità di chiusura stagionale, ecc.
3. Se sono collocati in prossimità di strade aperte al traffico, i dehors devono essere adeguatamente protetti mediante sistemi sicuri e certificati che impediscono ai mezzi di travolgere le persone sedute. Devono essere dimensionati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici (neve, vento, pioggia ecc.) e devono inoltre essere resi visibili nelle ore serali.
4. ~~Chioschi, edicole e altri manufatti situati su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio~~ I dehors devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, ~~devono essere sempre mantenuti in perfetta efficienza~~ e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, ~~fatto salvo le~~ in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
5. Sugli elementi che compongono i dehors sono ammessi soltanto i mezzi pubblicitari aventi le caratteristiche proprie delle insegne d'esercizio con i limiti di cui al presente Regolamento.
6. ~~Chioschi, edicole e altri manufatti debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.~~ I dehors e i relativi elementi che li compongono sono assoggettati a specifica autorizzazione amministrativa con le modalità stabilite nel vigente Regolamento di Occupazione suolo pubblico, previa acquisizione del parere della Polizia Municipale e, quando ricadono all'interno dei centri storici e dei complessi storico – testimoniali, sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che potrà stabilire, in relazione alle composizioni dei dehors, la documentazione minima necessaria per la valutazione delle proposte.
7. Le norme di cui ai successivi Articoli individuano le caratteristiche degli elementi che compongono i dehors, i chioschi, gazebo ed altri elementi di arredo urbano; le indicazioni sui materiali ed i colori, da valere per i centri storici e i complessi storico testimoniali, sono indicative; la Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio valuterà eventuali soluzioni alternative, adeguatamente motivate, finalizzate alla ricerca dell'equilibrio delle forme, colori e materiali, a tutela dell'immagine e del decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico.
8. I dehors esistenti devono essere adeguati alle presenti norme entro tre anni dalla data di approvazione del presente Regolamento, fatta salva la possibilità di proroga per ulteriori due anni, previa richiesta debitamente motivata.

### **Articolo 100 – Chioschi**

1. I chioschi sono manufatti finalizzati ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale. Sono manufatti rimovibili in metallo (ferro/acciaio/alluminio verniciato) e



vetri con copertura in lamiera di metallo verniciato o in rame, di forma regolare, con la possibilità di chiusura totale.

2. I chioschi devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. Le attività di vendita si possono svolgere all'esterno o all'interno della struttura nel qual caso devono essere corredate di uno scivolo adeguatamente posizionato accessibile dai disabili e da non interferire con il pubblico passaggio.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale e colore intonati al contesto in cui si collocano. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base in cemento che non emerge dal pavimento.
4. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti all'interno del chiosco. Qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo.
5. Eventuali pannelli solari devono essere integrati nella copertura.
6. All'interno dei centri storici e dei complessi storico-testimoniali i chioschi devono essere composta da pilastri e travi in metallo (ferro zincato, acciaio, alluminio) verniciato con polvere epossidica di colore grigio scuro (canna di fucile) o da acciaio corten o da rame.
7. I tamponamenti devono essere realizzati con pannelli modulari in vetro o metallo verniciato, o corten o rame.
8. La copertura deve essere realizzata con pannelli in vetro di sicurezza o in lamierino zincato di colore grigio antico grigio scuro (canna di fucile).

#### **Articolo 101 – Fioriere**

1. All'interno Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici si applicano le disposizioni contenute nei commi da 2 a 6.
2. Le fioriere devono essere in cotto o in pietra o in acciaio corten preferibilmente di forma rettangolare o quadrata, senza che le relative piantumazioni sporgano dal bordo esterno.
3. Le dimensioni della fioriera devono risultare proporzionate a quelle dei fiori o piante in esso inseriti.
4. Sono ammesse piante in fiore o sempreverdi, con esclusione delle piante rampicanti.
5. E' vietato esporre fioriere vuote o con fiori o piante morti.
6. Non è concessa la potatura innaturale delle piante che attribuisca forme geometriche, di animali o oggetti vari.



7. All'esterno Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici si applicano le disposizioni contenute nei commi da 8 a 11.
8. Le dimensioni della fioriera devono risultare proporzionate a quelle dei fiori o piante in esso inseriti.
9. Sono ammesse piante in fiore o sempreverdi, con esclusione delle piante rampicanti.
10. Le fioriere devono essere posizionate fuori dalla carreggiata e dagli spazi di passaggio dei mezzi pubblici e di soccorso in modo da non arrecare pericolo o intralcio alla circolazione, tenendo conto anche della visibilità degli incroci e degli accessi carrai. Sulle aree pedonali possono essere collocate solo se l'installazione garantisce un passaggio pedonale libero di 1,20 m.
11. Non è concessa la potatura innaturale delle piante che attribuisca forme geometriche, di animali o oggetti vari.

### **Articolo 102 – Panchine**

1. All'interno Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici le panchine devono essere realizzate preferibilmente con struttura in metallo e con dogato di materiale ligneo color legno naturale o verde scuro, e resistenti agli agenti atmosferici. Devono essere fissate saldamente al suolo tramite idonea fondazione sugli appoggi.
2. All'esterno Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici le panchine devono essere in legno, in metallo o pietra, evitando materiali plastici, ed essere resistenti agli agenti atmosferici. Devono inoltre essere fissate saldamente al suolo tramite idonea fondazione sugli appoggi.
3. Se poste su marciapiedi, le panchine devono comunque garantire un passaggio pedonale di almeno 1,20 m.
4. La forma delle panchine deve essere semplice e deve relazionarsi, per forma e colore, con gli altri elementi d'arredo del contesto considerato.

### **Articolo 103 – Bacheche**

1. All'interno dei centri storici è consentito il posizionamento di bacheche esclusivamente se destinate alla diffusione di notizie di interesse generale.
2. Fuori dai centri storici è consentito il posizionamento di bacheche a servizio di attività private purché non intralcino il passaggio pedonale o la visibilità stradale.
3. Le bacheche devono possedere una geometria semplice e possono avere chiusure frontali, quali ante trasparenti o simili. Non è ammesso l'utilizzo di manufatti in alluminio anodizzato.
4. Le bacheche devono essere installate solo in aderenza alle facciate degli edifici e con altezza da terra tale da non creare pericolo ai pedoni.



### Articolo 104 – Gazebo

1. I gazebo devono avere struttura portante in ferro color grigio scuro (canna di fucile) o in acciaio corten e non superare l'altezza di 3,00 m. La struttura verticale deve essere di tipo astiforme, di sezione quadrata o rettangolare con copertura in tessuto a capanna o padiglione.
2. La gamma dei colori delle tende di copertura è quella del beige in tinta unita, in armonia con le caratteristiche cromatiche del contesto ambientale. Sono ammessi colori differenti all'esterno Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali come definiti dagli strumenti urbanistici.
3. Sia la pavimentazione sia la struttura portante devono essere facilmente amovibili e comunque tali che la loro installazione e rimozione non arrechi danno di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti.
4. Sono consigliate pedane in legno o metallo sotto il gazebo soltanto al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.
5. Le strutture devono resistere alle intemperie e alla forza del vento.

### Articolo 105 – Ombrelloni

1. E' consentito l'utilizzo di ombrelloni di forma quadrata o rettangolare, con unico sostegno centrale infisso in un basamento, di legno, ottone o ferro, di dimensioni e peso tali che ne eviti il capovolgimento anche in caso di vento.
2. E' vietato forare le pavimentazioni stradali per fissare a terra gli ombrelloni.
3. La struttura portante deve essere in legno naturale o ferro colore grigio scuro (canna di fucile).
4. Il telo di copertura non può essere di materiale plastico; deve essere impermeabilizzato di colore beige a tinta unita. Sono ammessi colori differenti all'esterno dei centri storici e dei complessi storico testimoniali.

### Articolo 106 Tavoli e sedie

1. Nei centri storici e nei complessi storici testimoniali i tavoli e le sedie devono essere in metallo o legno, preferibilmente in colore grigio scuro. Le tovaglie non devono avere colori primari o comunque non devono avere colori troppo vivaci.
2. Fuori dai centri storici e dai complessi storico testimoniali è possibile derogare a quanto sopra indicato, purché vengano garantite soluzioni decorose e consone con l'ambiente in cui si inseriscono.

### Articolo 107 – Porta biciclette

1. I porta biciclette devono essere in acciaio corten o materiali ferrosi, di colore grigio scuro (canna di fucile).



2. I particolari metallici devono essere sottoposti a trattamenti necessari per garantire una ottima resistenza agli agenti atmosferici. L'eventuale bulloneria necessaria deve essere in acciaio inox e il porta biciclette deve essere fissato opportunamente al suolo.
3. E' consigliato l'uso di manufatti di forma semplice che devono sempre relazionarsi con gli altri elementi d'arredo urbano. Il posizionamento è consentito in aree ove non siano di intralcio alla circolazione di pedoni ed automobili e deve contribuire alla valorizzazione dei luoghi.

#### **Articolo 108 – Dissuasori antiparcheggio e parapetti stradali**

1. I dissuasori antiparcheggio e i parapetti stradali devono essere in ghisa, di colore grigio scuro (canna di fucile) o in acciaio corten, a sezione circolare o ottagonale.

#### **Articolo 109 – Griglie proteggi albero**

1. Le griglie proteggi albero devono essere in ghisa sferoidale lavorate a disegno, di colore grigio scuro (canna di fucile) o in acciaio corten, di forma quadrata o circolare.

### **SEZIONE III – ALTRE DISPOSIZIONI PER SPAZI DI USO PUBBLICO**

#### **Articolo 110 – Serviti pubbliche di passaggio**

1. Nelle costruzioni devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

#### **Articolo 111 – Recinzioni – Generalità**

##### **EX ARTICOLO 124**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Qualsiasi tipo di recinzione, se costituita da manufatto, prima della realizzazione deve esser oggetto di relativo atto abilitativo.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere previsti smussi di lunghezza minima pari a m 5, calcolata lungo l'ipotenusa dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.
4. I progetti di nuova costruzione o di manutenzione di recinzioni devono essere corredati di adeguati elaborati descrittivi da cui risultino la tipologia, i materiali, le forme e i colori utilizzati. Il progetto deve comprendere anche l'indicazione della eventuale vegetazione prevista, facendo esplicito riferimento alle norme contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.



6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
  7. Il cancello ed i pilastri di sostegno derogano dalle altezze massime previste per i singoli Ambiti
  8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti. In presenza di particolari variazioni delle quote altimetriche del terreno in prossimità dell'opera, l'Amministrazione Comunale può valutare, caso per caso, soluzioni progettuali che non rispettino i requisiti indicati dal presente Regolamento.
  9. Sono sempre vietati elementi sporgenti, aggettanti o in rilievo (vetri, frecce, filo spinato, ecc.) che possano costituire motivo di pericolosità.
- 10. Fatte salve specifiche disposizioni della disciplina d'ambito, tutte le recinzioni devono rispettare le altezze massime indicate nei commi successivi misurate dalla quota media del marciapiede antistante il lotto; in mancanza di marciapiede l'altezza della recinzione è misurata a partire dalla quota media della strada antistante il lotto aumentata di cm 15.**
- 11. Sono sempre fatte salve le norme sovraordinate in materia di sicurezza, con particolare riferimento a quanto previsto dal Codice della Strada**
- 12. Le recinzioni degli immobili nel Centro Storico e nei Complessi storico testimoniali o verso spazi pubblici recintati devono essere realizzate con muro pieno.**
- 13. All'interno delle corti e dei cortili dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali:**
  - a) sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo a delimitazione delle singole proprietà;**
  - b) gli androni di ingresso possono essere dotati di cancelli o portoni, situati anche in corrispondenza del filo stradale; se utilizzati come ingresso carrabile alla corte, devono essere dotati di impianto con comando di apertura automatico a distanza e rispettare le prescrizioni contenute nel presente articolo.**
- 14. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali i progetti delle recinzioni saranno valutati dall'UTC previo parere consultivo della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.**
- 15. Negli Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale le recinzioni tra proprietà privata e spazi pubblici possono essere realizzate:**
  - a) con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 1,80;**
  - b) con muretto cieco di altezza massima m 1,20;**
  - c) con muretto parzialmente cieco di altezza massima m 1,80 purché la parte trasparente sia almeno pari al 60% dello sviluppo totale;**
  - d) con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.**



16. Negli Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale le recinzioni tra diverse proprietà private possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 1,80;
- b) con muretto cieco di altezza massima m 1,80;
- c) con reti metalliche su pali in legno o metallo su plinti isolati non emergenti dal piano campagna con altezza massima di m 1,80;
- d) con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

17. Negli ambiti consolidati a prevalente destinazione artigianale / industriale / commerciale le recinzioni tra proprietà privata e spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m. 2,50;
- b) con muretto cieco di altezza massima m. 2,50;
- c) con muretto parzialmente cieco di altezza massima m. 2,50 purché la parte trasparente sia almeno pari al 60% dello sviluppo totale;
- d) con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

18. Negli ambiti consolidati a prevalente destinazione artigianale / industriale / commerciale le recinzioni tra diverse proprietà private possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza inferiore a m. 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m. 2,50;
- b) con muretto cieco di altezza massima m. 2,50;
- c) con reti metalliche su pali in legno o metallo su plinti isolati non emergenti dal piano campagna con altezza massima di m. 2,50;
- d) con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

19. Nelle Aree urbanizzabili i piani attuativi devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti previsti. Le caratteristiche delle recinzioni devono essere descritte nelle convenzioni e devono rispettare i seguenti criteri:

- a) lungo la stessa via o spazio unitario, pubblico o privato, le recinzioni devono essere uguali, così come il perimetro esterno della zona soggetta a Piano Attuativo;
- b) devono avere altezze non superiori a m 1,80;
- c) lungo i confini interni dei lotti previsti nei piani attuativi, le recinzioni devono essere uguali e avere una altezza non superiore a quella lungo le vie.

20. Le caratteristiche e i criteri di cui al comma precedente possono essere parzialmente modificati se il Piano Attuativo è corredata da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetico-architettonica della diversa soluzione proposta.



**21. Nelle Aree rurali, le recinzioni che delimitano le coltivazioni, i fondi e le pertinenze dirette degli edifici devono essere realizzate con le seguenti modalità:**

- a) con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 1,80 escluso il cancello ed i pilastri di sostegno;
- b) con muretto cieco di altezza massima m 1,20;
- c) con muretto parzialmente cieco di altezza massima m 1,80 purché la parte trasparente sia almeno pari al 60% dello sviluppo totale;
- d) con reti metalliche su pali in legno o metallo su plinti isolati non emergenti dal piano campagna con altezza massima di m 1,80;
- e) con staccionata aperta in legno con altezza massima di m 1,80;
- f) con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

## **Articolo 112 – Numeri civici**

### **EX ARTICOLO 128**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, l'indicatore assegnato.

## **Articolo 113 – Toponomastica e segnaletica**

### **EX ARTICOLO 127**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.



3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dall'Amministrazione comunale.

## CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

### SEZIONE I – REGOLAMENTO DEL VERDE. GENERALITÀ

#### Articolo 114 – Norme transitorie. Specie da utilizzare

##### EX ARTICOLO 104

1. Fino all'approvazione dello specifico Regolamento di tutela del verde, valgono le norme contenute nel presente CAPO. **Sono inoltre rimandate ad apposito regolamento comunale di settore le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:**

- a) Aree verdi.
- b) Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.
- c) Orti urbani.
- d) Parchi e percorsi in territorio rurale.
- e) Sentieri.
- f) Tutela del suolo e del sottosuolo

2. Per i nuovi impianti, la scelta delle essenze arboree deve avvenire preferibilmente nella gamma di quelle appartenenti alle specie vegetali locali o contenute nel seguente elenco:

- Alberi da frutto in genere
- Acero campestre (Acer campestre)
- Albero di Giuda (Cercis siliquastrum)
- Bagolaro (Celtis australis)
- Carpino bianco (Carpinus betulus)
- Ciliegio (Prunus avium)
- Frassino comune (Fraxinus excelsior)
- Frassino meridionale (Fraxinus oxycarpa)
- Gelso bianco (Morus alba)
- Gelso nero (Morus nigra)
- Melo selvatico (Malus sylvestris)
- Noce (Juglans regia)
- Olmo campestre (Ulmus campestris)
- Olmo minore (Ulmus minor)
- Olmo siberiano (Olmus umilia)
- Ontano nero (Alnus glutinosa)
- Orniello o Frassino della manna (Fraxinus ornus)
- Pero selvatico (Pyrus pyraster)



- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo cipressino (*Populus nigra* var. *italica*)
- Pioppo ibrido (*Populus candensini*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice bianco (*Salix alba*)
- Salice piangente (*Salix Babilonia*)
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Tiglio nostrale o dalle foglie grandi (*Tilia platyphyllos*)

## **SEZIONE II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E LA MANUTENZIONE DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E NELLE AREE DI CANTIERE**

### **Articolo 115 – Aree pubbliche**

#### **EX ARTICOLO 105**

1. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.
2. Gli interventi di cui al comma precedente devono essere corredati da opportuno progetto nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti commi.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica;
  - g) compatibilità storico/paesistica.
4. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilità dall'Art. 892 del Codice Civile. L'asse della pianta deve essere posto alle seguenti distanze:
  - a) 3,00 m per gli alberi di alto fusto (querce, cipressi, pioppi, platani, ecc);



- b) 1,50 m per gli alberi non di alto fusto. Si intendono tali gli alberi il cui fusto si diffonde in rami ad una altezza non superiore e tre metri;
- c) 0,50 m per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non inferiore a 2,5 m.
6. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. In tutti i giardini pensili o sospesi e nelle aree oggetto di messa in sicurezza deve essere applicata la norma UNI n. 11235 del maggio 2007 al fine di applicare le soluzioni tecniche indispensabili per garantire il successo vegetativo e la prevenzione delle infiltrazioni nei manufatti sottostanti o nella falda idrica.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. È vietata la potatura degli alberi secondo la tecnica della capitozzatura; in presenza di problemi di stabilità e rischi per la pubblica incolumità, la potatura dovrà essere eseguita con tecniche rispettose delle caratteristiche vegetali delle piante quali, ad esempio, il cosiddetto "taglio di ritorno"
14. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

## Articolo 116 – Aree private

### EX ARTICOLO 106

1. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde. Sulle aree a verde devono essere previsti interventi periodici atti a non favorire la diffusione di specie spontanee infestanti e allergeniche (come ad esempio Graminae, Composite, Urticaceae e Chenopodiaceae).



2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere; è sempre vietato stradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto ed essenze elencate nell'Articolo 114, salvo casi di necessità determinata da morte, malattie irreversibili o pericolosità delle piante per le persone e per le cose, e comunque previa autorizzazione.
3. Il proprietario o l'avente titolo, a seguito di autorizzazione per l'abbattimento della pianta, deve procedere alla sua sostituzione con un'altra di specie equivalente, **fatta salva l'impossibilità tecnica alla messa a dimora, circostanza che deve essere accuratamente documentata nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento.** **Nel caso in cui fosse impossibile mettere a dimora la pianta all'interno del lotto, tale autorizzazione è subordinata alternativamente:**
  - a) **alla messa a dimora in un'area di proprietà comunale di n. 2 piante scelte fra quelle elencate nell'Articolo 114, con circonferenza di cm 12 - 14 misurata a m 1 da terra, a cura e spese del privato richiedente l'autorizzazione per l'abbattimento;**
  - b) **al versamento su apposito capitolo di € 250,00 per ogni pianta da abbattere.**
4. Gli interventi edilizi che interessano le aree scoperte, devono essere corredati del progetto del verde come indicato nell'Articolo 119.
5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile aumentata di m. 2. L'asse della pianta deve essere posto alle seguenti distanze:
  - a) 5,00 m per gli alberi di alto fusto (querce, cipressi, pioppi, platani, ecc);
  - b) 1,50 m per gli alberi non di alto fusto. Si intendono tali gli alberi il cui fusto si diffonde in rami ad una altezza non superiore e tre metri;
  - c) 0,50 m per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non inferiore a 2,5 m.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi confinanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi pubblici, privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
9. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4 rispetto al medesimo.
10. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.



11. Qualora trattasi di interventi di conservazione, manutenzione o potenziamento del patrimonio arboreo da attuarsi in aree extraurbane, devono essere utilizzate tecniche e modalità di intervento consone al contesto naturale, in accordo con gli enti territoriali competenti.
12. È vietata la potatura degli alberi secondo la tecnica della capitozzatura; in presenza di problemi di stabilità e rischi per la pubblica incolumità, la potatura dovrà essere eseguita con tecniche rispettose delle caratteristiche vegetali delle piante quali, ad esempio, il cosiddetto "taglio di ritorno".
13. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

### Articolo 117 – Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere

#### EX ARTICOLO 107

1. In tutti i cantieri le alberature esistenti devono essere protette mediante adeguati strutture.
2. Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.
3. È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde.
4. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.
5. Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di m 1,50.
6. Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:
  - a) essere realizzati a mano;
  - b) evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
  - c) restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuioie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;
  - d) essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.
7. Gli scavi per la posa in opera di impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta un'area di rispetto (tornello), grigliata, di almeno m 2 di diametro.



## Articolo 118 – Conservazione e manutenzione delle aree a verde

### EX ARTICOLO 108

1. Le aree sistematiche a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:
  - a) pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;
  - b) taglio dell'erba;
  - c) sramatura di parti legnose secche;
  - d) potatura a regola d'arte delle essenze;
  - e) difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;
  - f) interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.
2. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio.
4. Alla base delle piante e per una superficie di almeno m 2 di diametro, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricomposizione del verde.
6. L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate sono consentiti solo a seguito di specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti o in quanto contenuti all'interno di un atto autorizzativo connesso con un intervento edilizio.
7. L'autorizzazione può essere rilasciata solo in presenza delle condizioni previste nel comma 2 dell'Articolo 116.
8. Ogni abbattimento abusivo comporta l'emissione di una sanzione amministrativa pecuniaria da stabilirsi a cura dell'Amministrazione in considerazione delle specie abbattute e delle dimensioni dell'esemplare.

## SEZIONE III – PROGETTO DEL VERDE E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI

### Articolo 119 – Progetto del verde

### EX ARTICOLO 109

1. Gli interventi che interessano parchi o giardini e, in generale le aree destinate a verde, devono essere corredati del progetto del verde costituito da:



- a) rilievo delle piante esistenti mediante apposito elaborato grafico e relativa documentazione fotografica;
  - b) progetto di sistemazione delle aree a giardino;
  - c) relazione tecnica nella quale sono indicati: le specie arboree scelte in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato; la tipologia delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate; i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti; gli eventuali impianti di irrigazione e il loro approvvigionamento al sistema di raccolta delle acque meteoriche.
2. Negli interventi che interessano giardini e parchi esistenti devono essere predisposti i necessari elaborati grafici di comparazione tra stato di fatto e progetto, sui quali devono essere riportati con opportune rappresentazioni (anche grafiche) e descritti le modifiche da apportare al patrimonio arboreo ed arbustivo esistente e, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

## Articolo 120 – Modalità di valutazione dei progetti

### EX ARTICOLO 110

1. La valutazione del progetto è effettuata dalla struttura comunale competente che si avvale, per i casi previsti, dal parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La struttura comunale competente e la Commissione valutano:
  - a) Il corretto ed adeguato inserimento dell'opera nel contesto territoriale urbano e agricolo;
  - b) la rispondenza del progetto con le disposizioni di carattere paesaggistico ambientale contenute nello strumento urbanistico comunale e nel presente Regolamento;
  - c) l'adeguatezza di materiali, colori, specie vegetali impiegate ai fini della tutela dei valori e dei caratteri paesaggistici e ai fini dell'incremento della qualità dei luoghi come percepiti dalla collettività.
3. Per i progetti che interessano aree pubbliche, di uso pubblico o di uso comune, la valutazione di estende anche ai seguenti parametri:
  - a) fruibilità degli spazi con particolare riferimento ai soggetti più fragili (anziani, diversamente abili, inabili temporanei);
  - b) importanza dell'area in oggetto all'interno del sistema delle aree verdi comunali (pubbliche e private);
  - c) accessibilità e qualità delle eventuali aree attrezzate di sosta nonché dei percorsi ciclopedonali al servizio dell'area stessa;
  - d) corrispondenza delle dotazioni tecnologiche con i principi di sostenibilità e tutela delle risorse (ciclo e recupero delle acque, caratteristiche dell'impianto di illuminazione, ecc.).



## CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Articolo 121 – Infrastrutture e reti tecnologiche. Generalità

1. Le disposizioni di cui al presente CAPO sono integrate da quelle contenute nel CAPO I del presente TITOLO.

### Articolo 122 – Approvvigionamento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio e dell'eventuale impianto antincendio.
2. Nelle aree prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati e, nel caso di uso domestico, risultare potabile all'analisi dei laboratori d'igiene competenti.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere realizzati conformemente alle prescrizioni dell'ente gestore del servizio.
4. L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi d'acqua e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, d'irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

### Articolo 123 – Depurazione e smaltimento delle acque **Allacciamento alle reti fognarie**

#### EX ARTICOLO 122

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai Regolamenti vigenti.
2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni legislative e regolamentari emesse dagli enti competenti.
3. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente gestore del servizio.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.



5. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
6. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:
  - a) reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
  - b) recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.
7. E' vietato l'allacciamento diretto alla rete fognaria degli scarichi provenienti dai locali e/o servizi posti al piano interrato e/o seminterrato e comunque posti sotto il livello stradale; detti scarichi potranno essere allacciati alla rete fognaria solo attraverso idonei impianti di sollevamento, vasche volano, valvole di ritegno.
8. E' 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 l'autorizzazione del Comune.

#### Articolo 124 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani

1. Gli edifici devono disporre di uno spazio per il deposito dei contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto spazio deve essere facilmente accessibile dalla strada e, qualora sia all'esterno dell'edificio, adeguatamente mascherato, preferibilmente con cortine arboree.
2. Le dimensioni degli spazi per il deposito deve essere adeguata alle modalità di differenziazione definiti dal servizio di igiene ambientale.

#### Articolo 125 – Disciplina d'uso del sottosuolo

##### EX ARTICOLO 117

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, per i locali tecnici, per la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, autoparcheggi interrati, reti di viabilità, reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo devono essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercedenzi adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel suolo soprastante con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.



- 
5. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione.

## Articolo 126 – Reti di servizi pubblici

### EX ARTICOLO 118

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.

## Articolo 127 – Volumi tecnici ed impiantistici

### EX ARTICOLO 119

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Deve inoltre essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.
2. La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
4. Nella realizzazione di intercedenzi poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite. Le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. Le intercedenzi devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## Articolo 128 – Allacciamento alle reti impiantistiche

### EX ARTICOLO 123



1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni, del sistema di distribuzione dell'energia e ai sistemi di climatizzazione centralizzati.
- 3. L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:**
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;**
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;**
  - c) le antenne paraboliche devono essere installate preferibilmente sul tetto, se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;**
  - d) è vietata l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni;**
  - e) all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali l'installazione di qualsiasi tipo di antenne è concesso esclusivamente sulla copertura dell'edificio, purché non visibili dalla pubblica via o piazza.**
- 4. L'installazione di apparecchi per impianti di condizionamento può essere consentita all'esterno degli edifici sulle facciate non prospicienti le strade pubbliche ovvero sulla copertura degli edifici, con l'esclusione assoggettati ai vincoli del D.Lgs 42/2004.**

#### **Articolo 129 – Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, a far data dal termine e per gli edifici indicati all'art. 4 del DPR 380/2001, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, secondo le modalità indicate nel medesimo articolo.

### **CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

#### **Articolo 130 – Manutenzione periodica delle costruzioni e degli spazi inedificati**

##### **EX ARTICOLO 125**

1. I proprietari devono mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.
2. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica.



3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico-sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfezione o di derattizzazione.
4. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisionali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.
5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.
6. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accettare le condizioni delle costruzioni.
7. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
8. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
9. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, si procede agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

## Articolo 131 – Decoro delle costruzioni

### EX ARTICOLO 129

1. Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione, nel rinnovo e della conservazione dei caratteri urbani e paesaggistici e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
5. Il progetto edilizio va corredata dello studio di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.



6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
7. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere.
8. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
9. **Qualsiasi intervento deve rispettare le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano.**

## Articolo 132 – Prospetti su spazi pubblici

### EX ARTICOLO 132

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare rispetto agli edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati.
3. Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e devono riportare negli elaborati grafici gli interi prospetti degli edifici attigui.
4. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. **Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.**
6. I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.

## Articolo 133 – **Facciate degli edifici e caratteristiche architettoniche degli edifici dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali**

1. **Le facciate degli edifici devono adottare soluzioni che privilegiano le superfici continue, con prevalenza dei pieni rispetto ai vuoti, posizionamento delle aperture in asse con le mezzarie dei porticati laddove presenti, allineamenti verticali e orizzontali delle bucature e semplicità negli elementi decorativi (fascia marcapiano e modanature a cornice delle finestre); devono avere strato di finitura realizzato con intonaco di calce, salvo casi particolari in cui possono essere impiegati rivestimenti lapidei o mattoni a vista. Sono vietati intonaci di tipo plastico e rivestimenti ceramici o similari.**



2. Negli interventi sulle facciate è prescritta l'eliminazione dei rivestimenti in marmo o altro materiale incongruo; tale eventuale rivestimento sarà sostituito con intonaco. La suddetta prescrizione non si applica nel caso in cui tali tipi di rivestimento rappresentano elemento costitutivo l'organizzazione architettonica della facciata stessa (edilizia novecentesca recente).
3. I balconi aggettanti sono sempre vietati sui fronti rivolti verso spazi pubblici. Sono consentiti sugli altri prospetti solo se costituiscono elemento di completamento e di continuità con preesistenti balconi di edifici adiacenti. Sono consentiti su tutti i fronti i poggioli con parapetto in ferro anche a disegno composto e leggermente aggettanti. I balconi aggettanti devono avere solette e mensole di sostegno in pietra.
4. Le finestre e le porte finestre devono avere forme rettangolari con rapporto base/altezza superiore a 1,5 per le prime e a 2 per le seconde. Al piano terra degli edifici prospettanti su spazi pubblici, le finestre possono essere dotate di inferriate metalliche fisse con disegno semplice a montanti e correnti, poste all'interno del vano finestra e non sporgenti rispetto al filo del fabbricato. In tutti i casi, non sono ammesse riquadrature o cornici in marmo.
5. I serramenti interni ed esterni di finestre, portafinestre, ingressi pedonali o carrabili, serrande per autorimesse e vetrine devono avere forme e disegni tradizionali. Come sistemi di oscuramento devono essere utilizzate le persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o gli scuri interni; non sono ammesse persiane scorrevoli esterne al muro, "veneziane" e tapparelle.
6. Di norma all'interno dei centri storici non sono ammesse le tende sporgenti, fatte salve esigenze particolari che dovranno essere accuratamente motivate. In tal caso le scelte cromatiche dovranno essere effettuate al fine di integrarsi con i prospetti sui quali le tende sono collocate.
7. E' ammessa la realizzazione di tende parasole poste all'interno delle lunette degli archi che costituiscono i portici; anche in questo caso la scelta delle cromie dovrà integrarsi con la facciata.
8. Le soglie ed i davanzali devono avere disegno semplice, preferibilmente rettangolari ed evitare l'uso di modanature o superfici curvilinee.
9. Le coperture devono essere a doppia falda con linea di colmo parallela alla strada. Non sono ammesse coperture piane o a falda singola se non espressamente indicato in sede di pianificazione attuativa. La struttura portante deve essere realizzata con orditura in legno; non sono ammessi tetti con struttura in laterocemento o in cemento armato; possono essere inseriti strati isolanti purché coperti dal manto di copertura. Il manto di copertura deve essere realizzato in coppi; non possono essere utilizzate tegole. Sono ammessi lucernari complanari lungo le falde, aperture e terrazze con interruzione della continuità della falda quando di dimensioni contenute e purché venga mantenuta la continuità e la quota della linea di gronda originaria.
10. I pluviali posti sul fronte in aderenza di strade pubbliche o private devono essere incassati per una altezza minima di m 3,00 dal piano della strada o del marciapiede antistante il fronte stesso.



11. E' vietata la realizzazione di pensiline anche se poste lungo i fronti interni degli edifici.
12. I vani di alloggiamento degli impianti per l'allacciamento alle reti devono trovare localizzazioni tali da non costituire elementi di disturbo rispetto alla composizione della facciata. Lo sportello di chiusura deve essere intonacato o verniciato omogeneamente alla facciata.

**Articolo 134 – Facciate degli edifici e caratteristiche architettoniche degli edifici esterni ai Centri Storici e ai Complessi storico testimoniali**

1. La progettazione relativa alla realizzazione o alla trasformazione degli edifici deve, di norma, condurre a volumi di base semplici, privi di articolazioni complesse. In particolare va rivolta attenzione al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare rispetto all'intorno (costituito da altri edifici esistenti, piazze, giardini) in modo da ottenere risultati compositivi coerenti con il contesto di appartenenza.
2. La composizione della facciata deve essere semplice ed ordinata prediligendo, di norma, fronti simmetrici, il dimensionamento delle aperture e la loro localizzazione devono tener conto della gerarchia dei diversi fronti del fabbricato.
3. Sul fronte principale o sul fronte strada si devono privilegiare soluzioni che prevedano il posizionamento delle aperture in asse con le mezzerie dei porticati e dei portoni laddove presenti e che garantiscano l'allineamento sia orizzontale che verticale delle stesse.
4. Nel caso di interventi parziali, i nuovi serramenti si devono uniformare agli esistenti.
5. E' preferibile evitare l'uso di tapparelle e privilegiare l'utilizzo di ante a battente o scorrevoli.
6. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
7. Gronde e pluviali devono essere armonizzati con le linee architettoniche dei fronti edili ed è necessario prevedere l'incasso dei pluviali sino ad un'altezza di m 3,00 quando sono prospicienti una pubblica via.
8. Per edifici a tipologia produttiva e commerciale si applicano le seguenti disposizioni.
  - a) La progettazione deve garantire un'idonea soluzione compositiva di tutti i fronti. In particolare si deve porre attenzione ai prospetti che affacciano sugli spazi pubblici, in modo da evitare fronti prefabbricati ciechi o ritmati unicamente dalle aperture di servizio. In linea generale è opportuno mitigare gli impatti visivi sul paesaggio, garantendo l'integrazione dell'intervento con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si colloca.
  - b) Sul fronte strada non devono essere collocati magazzini, depositi e ribalte mentre è preferibile collocare uffici e zone destinate alle lavorazioni.



## Articolo 135 – Facciate degli edifici e caratteristiche architettoniche degli edifici in ambiti rurali

1. Gli edifici a destinazione abitativa realizzati in aree agricole devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio evitando la chiusura di visuali libere e preferendo localizzazioni ai margini dell'urbanizzato esistente. In casi di interventi su edifici esistenti devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali (murature a vista, grigliati in laterizio a nido d'ape, strutture di copertura con capriate e tetti in coppi, solai in legno, pavimenti in cotto, ecc.).
2. Sui fabbricati tradizionali sono ammessi interventi che mantengano riconoscibili i caratteri architettonici e decorativi, ponendo attenzione alla dimensione e alla forma delle bucature e al rapporto tra queste e le superfici murarie dell'involucro esterno. Sono consentite nuove aperture e tamponamenti purché non venga modificata l'unitarietà dei prospetti. I nuovi tamponamenti devono essere posti sull'allineamento interno dei pilastri esistenti, al fine di poter mantenere visibile la struttura originaria. Sono da valutare con attenzione eventuali nuovi elementi da realizzarsi fuori dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi, tettoie e nuove scale. Le logge e i porticati, per quanto possibile dovranno essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio.
3. Le nuove edificazioni, se connesse a complessi storici, devono garantire l'equilibrio dell'insieme, senza alterare la visione unitaria. I nuovi edifici non dovranno sovrastare la costruzione storica o impedire la sua visibilità dei percorsi principali, né stravolgere il contesto più immediato.
4. Per le nuove costruzioni abitative o accessorie si devono rispettare le tipologie della tradizione agricola. E' vietata la trasposizione di ville e villini tipici delle zone urbane.
5. Gli edifici e le strutture connessi all'attività agricola (depositi, stalle, ecc.) devono rispettare i seguenti criteri:
  - a) le strutture portanti e i tamponamenti devono essere realizzati preferibilmente con tecnologie costruttive e materiali tradizionali (murature intonacate e tinteggiate, grigliati in laterizio, tetti a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi, ecc.); devono essere evitate finestre a nastro o prevedere parziali tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni, ecc.
  - b) nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo della struttura sul paesaggio adottando soluzioni che privilegino la creazione di ritmi sulle facciate o che riducano la percezione dei volumi (ad es. utilizzo accurato delle cromie, inserimento di sporti o di altri elementi sulle facciate, piantumazioni di alberi d'alto fusto e di essenze arboree).

## Articolo 136 – Disciplina Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura

### EX ARTICOLO 135



1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, eventualmente valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto; sono consigliati gli intonaci di tipo plastico.
4. I colori da impiegare devono essere preferibilmente di tinta chiara. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

1. La Disciplina del colore degli edifici si configura come uno strumento di riqualificazione dell'immagine dei centri edificati e del territorio rurale finalizzata alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio ed alla salvaguardia dei valori che esso esprime. La superficie esterna di un edificio è infatti un bene comune che concorre a definire la vivibilità dell'ambiente urbano e rurale. Nella definizione degli interventi sulla facciata di un edificio e nell'individuazione di un film pittorico da realizzare, devono essere tenuti in considerazione diversi fattori tra cui: l'aspetto dell'edificio e le sue trasformazioni, l'epoca di costruzione, la contestualizzazione e l'inserimento nel contesto dell'ambiente urbano o rurale.

### **Articolo 137 – Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura nei centri storici e complessi storico-testimoniali**

1. I tinteggi dovranno essere realizzati con una delle seguenti tecniche:
  - a) colori ad impasto, collocando i pigmenti nell'ultimo strato di intonaco realizzato a grassello;
  - b) a base di calce a fresco o a secco, collocando i pigmenti nel "latte di calce" stesso sull'intonaco fresco o asciutto;
  - c) con prodotti a base di silicati o silossanici, purché il materiale utilizzato sia di ottima qualità; dovrà essere presentata, a corredo della documentazione tecnica e dei campioni del



colore, anche la scheda tecnica riportante le caratteristiche tecniche del prodotto da impiegare.

2. E' sempre vietato l'uso di coloriture plastiche o graffiati. Per ogni elemento compositivo della facciata (fondo, cornici, marcapiano, infissi, ecc.) devono essere previste opportune diversificazioni cromatiche regolate da un progetto unitario, in modo che il colore di questi elementi contenga già una parte del colore principale che gli verrà accostato, affinché l'insieme venga colto come un continuo armonioso.
3. In presenza di intonaci di calce in buono stato di conservazione, è prescritto il loro mantenimento mediante consolidamento e fissaggio; eventuali integrazioni di parti mancanti devono essere eseguite con materiali e tecniche uguali agli intonaci esistenti; tale prescrizione non si applica in caso di intonaci realizzati in epoche recenti con impiego di malte cementizie. Qualora sia necessario l'intervento di sostituzione degli intonaci, questi devono essere realizzati in malta di calce idraulica e finitura in uno o più strati di grassello di calce.
4. Non è mai consentito ridurre a faccia a vista edifici o parti di essi precedentemente intonacati; non è ammesso inoltre lasciare a vista gli archivolti di scarico di porte e finestre, di porticati e pilastrature di porticato. Nelle murature dei porticati (pilastri e architravi) trattati con la tecnica della sagramatura, è consentita la pulitura con mezzi meccanici eseguita in modo leggero, con esclusione della sabbiatura.
5. Nel caso in cui la sagramatura sia abrasa o sia particolarmente degradata, è previsto il suo ripristino mediante la stessa tecnica, consistente in un leggero strato di "intonachino" composto da un impasto di grassello di calce e polvere di mattoni.
6. È fatto obbligo di:
  - a) effettuare interventi unitari ed organici, sia dal punto di vista del recupero del fronte che della relativa tinteggiatura, indipendentemente dal frazionamento della proprietà;
  - b) usare tonalità diverse per ogni singola unità edilizia di una cortina edilizia, al fine di evidenziare, anche in caso di continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna;
  - c) conservare sulle facciate storiche gli elementi decorativi ed architettonici caratterizzanti e gli elementi destinati in origine a rimanere a vista;
  - d) informare l'Ufficio Tecnico Comunale e i competenti organi di tutela nel caso in cui, nel corso dei lavori, emergano tracce di antiche decorazioni o di elementi architettonici preesistenti;
7. Riguardo ai materiali e ai colori delle finiture si prescrive quanto segue:
  - a) I parapetti devono essere realizzati con struttura in ferro verniciato con colori opachi nelle tinte grigio, marrone scuro o verde scuro



- b) I serramenti devono essere realizzati preferibilmente in legno naturale o verniciato; sono ammessi serramenti in altro materiale purché colorati con tonalità opache di bianco, grigio, verde scuro o marrone scuro, non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato o bronzato.
- c) I sottogronda devono essere realizzati con struttura in travetti di legno a vista, eventualmente sagomati; non sono consentiti sottogronda con elementi in calcestruzzo o conglomerato cementizio, prefabbricati o gettati in opera nonché materiali plastici; si sconsiglia l'impiego di perlinature in doghe di legno poste all'introdosso dei travetti. I sottogronda in legno devono avere preferibilmente colori naturali. L'aggetto su strada non deve superare m 0,90.
- d) I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame. E' escluso l'impiego di materiali plastici o zincati o lamiere preverniciate.
- e) Le soglie e i davanzali devono essere in pietra o in laterizio.
- f) Il manto di copertura deve essere realizzato in coppi; non possono essere utilizzate tegole.
8. Nei centri storici e complessi storico-testimoniali si individuano principalmente 2 categorie di edifici:
- A) Edifici che hanno mantenuto quasi totalmente l'aspetto originale nella struttura, nelle altezze, nelle aperture, nell'apparato decorativo plastico;
  - B) Edifici completamente ricostruiti o alterati rispetto alla tipologia originaria.
9. Con riferimento alla categoria A) sono da prevedersi interventi sulle facciate improntati al recupero scientifico, atti a conseguire ad un risultato corretto e filologicamente rispettoso della storia dell'edificio. In tal caso devono prevedersi le seguenti procedure e modalità di recupero:
- a) Devono essere eseguite indagini stratigrafiche nei punti strategici per verificare i materiali e l'eventuale presenza residuale di tinte originali o decori; i risultati di tali indagini devono essere opportunamente documentati, e costituiscono la base per la scelta delle cromie e dei materiali da utilizzare;
  - b) nel caso non vi siano testimonianze dei colori preesistenti, perché totalmente eliminate nei descialbi oppure le cromie presenti non si dovessero rapportare in modo organico con gli altri fabbricati delle vie o delle piazze alle quali appartengono, le scelte cromatiche devono essere adeguatamente motivate in riferimento agli edifici preesistenti, alla tipologia e l'epoca dell'edificio, tenendo conto degli indirizzi seguenti:
    - o Gli edifici risalenti al Settecento devono essere intonacati; sono ammessi colori con tonalità quali terra di siena bruciata, ocra arancio, ocra gialla, rosa intenso, azzurro, verde oliva. Le superfici tinteggiate possono essere ulteriormente nobilitate da fasce di colore più chiaro a sottolineare il cornicione, le finestre o il marcapiano (anche interpretate pittoricamente come modanature illusorie). Nei palazzi più



prestigiosi gli ingressi principali sono di norma inseriti in un bugnato illusorio oppure in laterizio a vista sagramato.

- Gli edifici di fine Settecento possono usufruire di un allargamento del gusto cromatico a tinte più tenui con tonalità pastello: avorio, crema, giallo ocra pallido, verde chiaro.
  - Per gli edifici successivi alla metà dell'Ottocento è ammesso un tinteggio con colori quali grigio, rosso mattone, ocra scuro.
  - Per gli edifici di stile liberty sono ammissibili tinte pastello (tra cui il lavanda, il rosa carnicio e similari) e l'utilizzo di materiali a scopo decorativo come laterizi, pietra, cemento lavorato, ecc.
  - Sono da evitare assolutamente tinte accese, quali il giallo limone, l'azzurro acqua, il verde prato e similari.
10. Con riferimento alla categoria B) la scelta del colore delle facciate deve realizzare una percezione più armonica possibile dell'edificio nel contesto urbano. È necessario pertanto estendere l'analisi agli edifici circostanti, per evitare abbinamenti monocromatici o troppo stridenti. Devono essere tenute in considerazioni le dimensioni urbane e la luminosità, considerando che un colore può avere degli effetti riducenti o oscuranti se accostato ad un altro. L'utilizzo selettivo del colore può restituire una lettura corretta nel caso di edifici rimaneggiati con parti incongrue e/o derivanti dalla fusione di più unità. Occorre inoltre studiare con cura la definizione del colore e la saturazione dello stesso, nonché il materiale e la stesura.
11. Con apposito atto della Giunta Comunale viene individuata la tabella sintetica delle tipologie di colore ritenute congrue con il centro storico.

#### **Articolo 138 – Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura fuori dai centri storici e dai complessi storico testimoniali.**

1. Nel tessuto consolidato esterno ai Centri Storici e ai Complessi storico testimoniali la scelta dei materiali e dei colori delle facciate deve realizzare una percezione armonica degli edifici nel contesto urbano. È necessario pertanto estendere l'analisi agli edifici circostanti per evitare abbinamenti monocromatici o troppo stridenti. Si deve poi tener conto delle dimensioni urbane e della luminosità, considerando che un colore può avere degli effetti riducenti od oscuranti se accostato ad un altro. L'utilizzo selettivo del colore può restituire una lettura architettonica corretta nel caso di edifici rimaneggiati con parti incongrue e/o derivanti dalla fusione di più unità. Occorre inoltre studiare con cura la definizione del colore e la saturazione dello stesso, nonché il materiale e la stesura.



2. Nelle nuove costruzioni e in caso di sostituzioni di tutti gli infissi dell'edificio, i serramenti devono essere in legno, alluminio o pvc colorati con tonalità opache di bianco, grigio, nero, verde scuro o marrone scuro; non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato.
3. I canali di gronda e i pluviali devono essere di colore scuro ed avere, preferibilmente, una sezione circolare.
4. Le facciate devono essere preferibilmente finite in intonaco di tonalità chiare, evitando i colori saturi, le superfici brillanti e le finiture in calcestruzzo a vista.

#### **Articolo 139 – Piano del colore e dell'uso dei materiali di finitura nelle zone agricole**

1. Negli ambiti agricoli gli interventi su edifici, sia a destinazione agricola (di qualsiasi tipo, compresi i capannoni), che residenziale, devono essere orientati ad una visione paesaggistica del territorio rurale che ne rispetti l'identità. La scelta dei colori deve ispirarsi pertanto alle tonalità e alle relazioni cromatiche del paesaggio in cui si inseriscono i fabbricati.
2. E' vietato l'utilizzo di colori molto chiari (in particolare il bianco, il panna, il grigio chiaro) e di colori troppo vivaci e squillanti. In generale è fatto obbligo di conservare e valorizzare gli elementi cromatici delle costruzioni rurali esistenti e del paesaggio; di norma sono da preferire le tinte della terra chiara; l'utilizzo dei colori più scuri (come ad esempio il marrone scuro) è da preferire quando l'intorno dei fabbricati è caratterizzato da fitte cortine arboree.
3. E' vietato l'utilizzo di finiture delle pareti di tamponamento esterno in materiali granigliati, ceramici, metallici, ecc.; le pareti dovranno avere una finitura a intonaco colorato.
4. Per le coperture, qualora non sia possibile l'utilizzo di coppi, si devono utilizzare lastre ondulate in fibrocemento colore mattone spento o marrone, fatta salva la possibilità di utilizzare tipologie e colorazioni diverse in relazione alle edificazioni esistenti.
5. Per le chiusure esterne di vani porta e finestra è vietato l'utilizzo di materiali quali plastica, alluminio anodizzato o brunito o naturale, ferro zincato a vista; non sono ammessi avvolgibili di qualsivoglia materiale.
6. Sono vietati comignoli in cemento o in acciaio.

#### **Articolo 140 – Autorimesse e posti auto coperti**

##### **EX ARTICOLO 137**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. Nel caso di autorimesse interrate o seminterrate, l'inclinazione massima delle rampe di accesso non deve superare il 18%; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali resistenti e antisdruciolevoli.



4. All'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali, le rampe di accesso di autorimesse interrate o seminterrate devono garantire la fruibilità della corte e l'accessibilità di tutti i suoi spazi nonché essere pavimentate e rivestite con materiali coerenti con il contesto urbano. Sono da preferire materiali lapidei non levigati mentre è escluso l'impiego di conglomerati cementizi o bituminosi.
5. Nel caso di autorimesse poste al piano terra di edifici inclusi nel Centri Storici e Complessi storico testimoniali, devono essere rispettati i criteri compositivi e le prescrizioni di cui all'Articolo 133 e all'Articolo 137.
6. Le autorimesse e i posti auto coperti realizzati fuori terra ed indipendenti da altri fabbricati devono uniformarsi ai seguenti criteri:
  - a) la copertura deve essere a falda singola, doppia nel caso di un corpo doppio di autorimesse; l'altezza di gronda massima non deve superare m 2,40 e quella di colmo m 4,50; la struttura deve essere una orditura di travi in legno a vista, il manto di copertura deve essere in tegole portoghesi o coppi; lattoneria in rame o lamiera preverniciata in tinta scura. Sono vietate coperture piane e l'impiego di materiali bituminosi o cementizi per la copertura;
  - b) le murature di tamponamento devono essere completamente intonacate; per l'uso dei materiali e dei colori da impiegare, comprese quelle di serrande e serramenti, si applicano le disposizioni contenute nell'Articolo 133, nell'Articolo 134, nell'Articolo 135, nell'Articolo 136, nell'Articolo 137, nell'Articolo 138 e nell'Articolo 139.

#### Articolo 141 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori

##### EX ARTICOLO 136

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici accessori ex agricoli finalizzati al loro riutilizzo per scopi abitativi, secondo i limiti del presente Regolamento e del PSC, si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - a) mantenimento e consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali originali (murature in mattoni, solai in legno, capriate in legno, ecc.) qualora staticamente idonee e compatibili con le norme igieniche;
  - b) mantenimento e valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'originaria costruzione (eventuali pilastri posti sul fronte principale, murature realizzate con grigliati di laterizio a nido d'ape, voltini o cornici di finestre in laterizio, pavimenti in cotto, ecc. sono da mantenere o riportare in vista).
2. Nel caso di interventi di completa demolizione con ricostruzione sul sedime originario devono essere rispettati i criteri e i caratteri costruttivi indicati nell'Articolo 133, nell'Articolo 134, nell'Articolo 135, nell'Articolo 136, nell'Articolo 137, nell'Articolo 138 e nell'Articolo 139 nel presente Regolamento e nel Regolamento per il Decoro Urbano. Qualora si proceda al



rifacimento del tetto devono essere realizzate coperture a falda singola per corpi di fabbrica di profondità inferiore a m 5,00 e a falda doppia per gli tutti gli altri. Possono in ogni caso essere ricavati pozzi di luce e terrazzi purché venga mantenuta la linea di gronda originaria.

## Articolo 142 – Allineamenti

### EX ARTICOLO 130

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dal PSC, dal presente Regolamento dagli strumenti urbanistici comunali o dalla legislazione vigente, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione devono garantire la continuità della cortina, se esistente, lungo il perimetro dell'isolato e riprendere l'allineamento degli edifici esistenti.

## Articolo 143 – Spazi conseguenti ad arretramenti

### EX ARTICOLO 131

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina di PSC, dal POC e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica adiacente.

## Articolo 144 – Ombre riportate

### EX ARTICOLO 133

1. In tutti gli interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.



## Articolo 145 – Sporgenze ed aggetti

### EX ARTICOLO 134

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Le tende, le insegne pubbliche ed altri elementi architettonici e decorativi aggettanti sul suolo pubblico sono vietati se non consentono un adeguato passaggio pubblico sottostante e comunque non siano posti ad una altezza superiore a m 2,20 e con una sporgenza massima inferiore di cm 50 alla larghezza dello spazio pedonale sottostante sono consentiti previo parere vincolante della Polizia Municipale; in ogni caso dovranno essere posti ad una altezza superiore a m 2,20.
3. Balconi a sbalzo e pensiline, laddove consentiti, debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

## Articolo 146 – Sistemazioni esterne dei fabbricati

### EX ARTICOLO 126

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante e filtrante così come specificato nelle norme di d'ambito e per le diverse zone.
3. In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono comunque essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti.
4. Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e ghiaia.
5. Si definiscono superfici non filtranti o impermeabili quelle realizzate con:
  - a) masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e cemento;
  - b) masselli autobloccanti non forati posati su letto di sabbia e ghiaia o su sabbia e cemento;
  - c) materiali lapidei;
  - d) massetti cementizi o di conglomerato cementizio;
  - e) manti bituminosi di qualsiasi tipo.
6. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.



### Articolo 147 – Illuminazione pubblica

1. Oltre a quanto prescritto all'Articolo 81 si applicano anche le seguenti disposizioni.
2. Gli elementi degli impianti di illuminazione pubblica sono da considerarsi parte integrante del disegno del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
3. La scelta di illuminare un determinato spazio deve essere valutata in relazione al contesto paesaggistico-ambientale e adeguatamente motivata, specie al di fuori del tessuto urbano, garantendo i limiti imposti dalla legislazione vigente e dai piani comunali settoriali.
4. Il progetto illuminotecnico deve fornire tutte le indicazioni necessarie a valutarne le caratteristiche estetiche e di impatto paesistico sia di giorno sia di notte con specifico riferimento a:
  - a) impatto degli elementi strutturali;
  - b) effetti d'ombra;
  - c) resa luminosa complessiva e puntuale.
5. Tutti gli interventi, anche se frazionati nel tempo, devono essere inseriti in un progetto complessivo di armonizzazione delle scelte (per resa cromatica, per tipologia di elementi, per modalità di illuminazione, ecc.) esteso almeno alle singole vie.

### Articolo 148 – Antenne e impianti di condizionamento

1. L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche devono essere installate preferibilmente sul tetto; se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
  - d) all'interno dei Centri Storici e dei Complessi Storico testimoniali, come individuati dagli strumenti urbanistici, l'installazione di qualsiasi tipo di antenna è concesso esclusivamente sulla copertura dell'edificio.
2. Per gli impianti di condizionamento si veda l'Articolo 80.

### Articolo 149 – Insegne, targhe e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. In attesa di apposito regolamento specifico la disciplina della modalità per l'installazione e la posa di insegne, targhe, cartelli e altri mezzi pubblicitari è sottoposta alle disposizioni di seguito indicate.



3. L'installazione degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti è subordinata al rilascio di apposita Autorizzazione Amministrativa da parte del Comune previa eventuale nulla-osta dell'ente competente se dovuto. Le procedure per il rilascio delle autorizzazioni amministrative sono demandate ad apposito atto del Comune e verranno modulate in relazione alla tipologia degli impianti e alle dimensioni.
4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
5. L'installazione delle insegne e mezzi pubblicitari deve inoltre rispettare tutte le norme di sicurezza, stabilità e resistenza alla spinta del vento.
6. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
7. È consentita la posa di cartelli indicatori privati rispondenti alle Norme Ministeriali se raggruppati all'inizio di ogni via e posti con apposita intelaiatura a tubo con doppio sostegno. Sono vietati quelli posti su recinzioni o edifici.
8. Le insegne, le targhe e le vetrofanie devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.
9. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni e delle recinzioni o mediante idoneo sostegno:
  - a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
  - b) i cartelli e gli impianti per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento o di idranti;
  - d) le mensole, i ganci e le condutture per la pubblica illuminazione;
  - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, delle farmacie, dei servizi di Posta e telecomunicazioni, Monopolio e simili;
  - f) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
10. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
11. L'installazione degli apparecchi elencati nel presente Articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
12. All'interno dei Centri Storici o nei Complessi Storico Testimoniali si applicano le norme contenute nei commi successivi.



13. Le insegne non devono occultare o sottrarre alla vista gli elementi compositivi delle facciate di edifici di interesse storico architettonico e pregio storico testimoniale, come ad esempio fasce marcapiano, cornici di aperture, archi.
14. Sono vietate le insegne a bandiera aggettanti su suolo pubblico e nei sottoportici, ad eccezione di quelle indicanti farmacie e monopoli.
15. Le insegne devono essere poste all'interno degli appositi cassonetti porta insegna previsti nelle vetrine. In loro assenza il cassonetto dell'insegna deve essere posto all'interno del vano vetrina e non può sporgere per più di cm 10 rispetto al fabbricato. Tale misura viene effettuata a partire dal piano verticale del filo esterno della muratura, trascurando eventuali sporgenze di gronde, parapetti marcapiani, spallette, voltini e soglie.
16. Qualora l'insegna non possa essere inserita all'interno del vano vetrina è consentito installare solo al di sopra del vano vetrina l'insegna pubblicitaria purché rispetti contemporaneamente le seguenti prescrizioni:
- a) sia posta in asse al corrispondente vano vetrina;
  - b) non sporga più di cm 10 rispetto al fabbricato. Tale misura viene effettuata a partire dal piano verticale del filo esterno della muratura, trascurando eventuali sporgenze di gronde, parapetti marcapiani, spallette, voltini e soglie;
  - c) abbia dimensioni di base non superiore alla larghezza della vetrina e m 0,60 massimo di altezza, in ogni caso dovrà essere curata la proporzione dell'insegna rispetto alla dimensione della vetrina;
  - d) sia di tipo monofacciale opaca, o realizzata con lettere in rilevato, oppure con lettere singole a fronte chiuso con materiale non plastico e alluminio anodizzato color argento, oro o bronzato;
  - e) le insegne a lettere singole a fronte chiuso possono essere illuminate con luce indiretta (luce posta sul retro della lettera riflessa sul muro).
17. Le insegne sopra il vano vetrina non possono comunque essere realizzate con tubi al neon, indipendenti o applicati su pannello, a cassonetto luminoso o non, traforato o con lettere scatolate singole a fronte aperto o posizionate su pannello.
18. Qualora l'immobile sia privo di vetrina, è ammessa l'apposizione di insegna sulla parete esterna, avente le medesime caratteristiche sopra riportate, purché sia inserita armonicamente nelle facciate.
19. A corredo delle vetrine, potranno essere realizzate targhe delle dimensioni massime di 50x50 da collocarsi a lato delle aperture, nel rispetto delle caratteristiche di facciata.
20. E' ammessa la collocazione, di norma a fianco dell'ingresso dell'edificio, di targhe indicanti mestieri e professioni, purché si tenga conto delle caratteristiche di facciata senza deturpare gli elementi compositivi. Nell'eventuale compresenza di più targhe, dovranno essere identiche e



dovranno trovare posizionamento unitario a mezzo di appositi sostegni. Le dimensioni massime di ogni singola targa non potranno superare cm. 30Lx20H.

21. Per le targhe e le insegne di norma dovranno essere impiegati materiali metallici o vetrosi, con esclusione dell'alluminio anodizzato e della plastica.
22. In casi del tutto eccezionali ed oggettivi, non risolvibili attraverso il dettame della presente normativa, sono ammesse deroghe, purché adeguatamente motivate.

#### **Articolo 150 – Striscioni pubblicitari. Pubblicità su ponteggi e recinzioni di cantiere**

1. Si definisce striscione il manufatto bifacciale, realizzato in stoffa o altro materiale sintetico, privo di rigidezza, mancante di una superficie di appoggio.
2. Gli striscioni posti trasversalmente alle vie, possono reclamizzare solo fatti eccezionali di carattere sociale, culturale, religioso, sportivo, promozionale (svendite, nuove aperture ecc..). In caso di esposizione su suolo privato sono concessi anche striscioni riportanti messaggi a carattere pubblicitario.
3. Sono altresì ammesse, con carattere di temporaneità, forme di pubblicità applicate a pareti verticali e aggetti poste su edifici privati.
4. Detti mezzi pubblicitari devono essere esposti ad un'altezza dal suolo non inferiore a 5,50 m, confezionati con pvc, stoffa o altro materiale resistente al vento ed agli agenti atmosferici, opportunamente forato per evitare l'effetto vela.
5. E' ammessa la pubblicità sui ponteggi e recinzioni di cantiere in occasione di opere civili, purché sia studiata in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e delle strade in cui deve inserirsi.
6. All'interno dei centri storici la pubblicità sui teli di copertura dei ponteggi è ammessa a condizione che venga altresì riprodotto il prospetto dell'immobile oggetto dei lavori.
7. I mezzi pubblicitari di cui al presente articolo sono soggetti ad Autorizzazione Amministrativa secondo quanto già indicato nell'Articolo 149.

#### **Articolo 151 – Vetrine**

1. La realizzazione di vetrine per i nuovi edifici e l'apertura di nuove vetrine negli edifici esistenti devono essere progettate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.
2. In particolare negli edifici esistenti, l'apertura di vetrine deve essere inserita in un progetto esteso a tutta la facciata interessata, tenendo in debita considerazione anche gli eventuali edifici esistenti in continuità.
3. In tutti i casi è necessario provvedere all'inserimento di adeguati cassonetti porta insegna di altezza massima non superiore a m 0,80.
4. All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere conformi alle proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto



dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali. Le dimensioni massime dei vani vetrina sono di m 2,50 di base e m 3,20 di altezza. Le vetrine possono essere dotate di serranda avvolgibile metalliche purché queste non siano di tipo cieco.

5. Se non illuminate da luce propria possono essere illuminate esclusivamente dall'alto verso il basso mediante l'installazione di corpi illuminanti a parete.

### Articolo 152 – Requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. I sistemi di sicurezza degli spazi pubblici non devono mai impedire la vivibilità degli stessi.
2. Sono sconsigliate soluzioni di controllo dei luoghi che prevedano la recinzione degli spazi.
3. Ai fini della sicurezza stradale e quindi della compresenza di autoveicoli e pedoni nei medesimi spazi di transito sono da preferirsi soluzioni di dissuasione o di rallentamento del traffico veicolare (Isole Ambientali).

## CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

### Articolo 153 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

#### EX ARTICOLO 138

1. Ad integrazione di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti disposizioni.
2. All'esterno dell'Ambito storico i balconi dovranno avere larghezza netta minima m 1,40 e pavimentazione complanare e/o ben raccordata con la quota di pavimento dell'unità immobiliare.
3. In caso di recupero di sottotetto finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti il progetto dovrà indicare l'eventuale possibilità di inserimento di ascensore o piattaforma elevatrice. Tale condizione non è comunque ostativa al recupero del sottotetto.
4. I nuovi accessi pedonali saranno preferibilmente realizzati a quota marciapiede.
5. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di visitabilità e quello di accessibilità almeno per gli spazi oggetto di intervento.
6. La documentazione di progetto relativa ad interventi edilizi deve contenere:
  - a) relazione tecnica dettagliata che descriva gli interventi immediati e previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b) elaborato grafico che dimostri la presenza di un percorso accessibile tra viabilità pubblica e ingresso edificio;
  - c) elaborato grafico che dimostri l'adattabilità dell'unità immobiliare anche con l'individuazione grafica degli arredi;
  - d) il servoscala potrà essere solo del tipo con pedana per trasportare persona su sedia a ruote.



- 
7. Gli edifici di nuova costruzione saranno progressivamente dotati di apposita targa che indica il grado di accessibilità.
  8. Le aree destinate a parco pubblico dovranno prevedere:
    - a) parcheggi riservati e collegati con percorsi fruibili all'ingresso del parco;
    - b) tutti gli ingressi accessibili;
    - c) pavimentazione compatta;
    - d) cordoli di demarcazione che costituiscono guida tattile;
    - e) parapetti guidatori con segnalazioni tattili;
    - f) totem informativi per agevolare l'orientamento;
    - g) arredi ed aree di sosta accessibili;
    - h) giochi utilizzabili anche da bambini diversamente abili;
    - i) punti acqua accessibili;
    - j) aree di sosta ogni 200 m;
    - k) servizi igieni accessibili.

#### **Articolo 154 – Serre bioclimatiche**

1. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono rispettare le disposizioni regionali vigenti per quanto concerne le dimensioni massime, le caratteristiche costruttive, i requisiti igienici, l'efficienza energetica, l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici, ecc.

### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

#### **Articolo 155 – Vigilanza sull'esecuzione dei lavori**

##### **EX ARTICOLO 43**

1. Nel corso dell'esecuzione dei lavori, lo sportello unico per l'edilizia esercita i controlli sulle opere edilizie secondo quanto stabilito dall'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR. 76/2014 e secondo le modalità esecutive stabilite dal Responsabile del Servizio Tecnico.
2. I controlli sono volti a verificare che:
  - a) le opere siano realizzate in conformità ai titoli abilitativi ottenuti o presentati;
  - b) i cantieri presentino i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.
3. A tal fine nei cantieri deve essere messa a disposizione e conservata copia del titolo abilitativo, corredata dai relativi elaborati grafici.
4. Qualora nel corso dei controlli sia accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato e che non rientrino nei casi di varianti minori in corso d'opera, si procederà all'avvio di apposito procedimento amministrativo ai termini di legge.



- 
5. In caso di interruzione dei lavori, devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In mancanza di dette precauzioni, l'Amministrazione Comunale ingiunge l'assunzione delle misure ritenute opportune.

#### **Articolo 156 – Regolamento per l'applicazione delle sanzioni**

1. Per quanto non disciplinato dalla legislazione vigente, gli interventi realizzati in difformità rispetto alle prescrizioni di cui al presente Regolamento sono soggetti al pagamento di una sanzione pecunaria da quantificare con apposita disposizione comunale.
2. Nella disposizione comunale di quantificazione e articolazione delle sanzioni di cui sopra sono indicati, laddove necessari, l'autorità competente per il ricorso e il soggetto che emette l'ingiunzione di pagamento.

### **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

#### **Articolo 157 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.

#### **Articolo 158 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale**

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme degli strumenti urbanistici comunali generale e viceversa.
2. In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento edilizio e strumenti urbanistici comunali si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.



**Comune di Busseto**

Provincia di Parma



**R.U.E.**

## Regolamento Urbanistico ed Edilizio

ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.

**UE**

### Relazione generale di controdeduzione alle Osservazioni del RUE e Recepimento dei Pareri Adeguamento alla DGR 922/2017

Ottobre 2017

**Ufficio di lavoro**

*Francesca Menci  
Francesco Banderali  
Alberto Bertoli  
Francesco Antonelli  
Francesca Grandini  
Francesca Gè  
Francesca Greppi*

**Il Sindaco**

*Giancarlo Contini*

**Ufficio sociale**

*Francesca Ceci  
Francesca Aicardi  
Francesca Panzavolta*

**Assessore all'Urbanistica**

*Gianarturo Leoni*

**Il Segretario**

*Giovanni De Feo*

**Il Responsabile del Procedimento**

*Roberta Minardi*

**Ufficio**

**Ufficio provvista**

Delibera C.C. n°

27

del

19/04/2016

Delibera C.C. n°

del





## Indice

### Capitolo 1. Relazione generale di controdeduzione alle Osservazioni del RUE e Recepimento dei Pareri – Adeguamento alla DGR 922/2017 ..... 3

### Capitolo 2. Proposta di controdeduzione alle Osservazioni e Recepimento dei Pareri . 6

1.	RUE - Osservazione 1.....	7
2.	RUE - Osservazione 2.....	9
3.	RUE - Osservazione 3.....	11
4.	RUE - Osservazione 4.....	12
5.	RUE - Osservazione 5.....	13
6.	RUE - Osservazione 6.....	15
7.	RUE - Osservazione 7.....	16
8.	RUE – Osservazione 8 .....	17
9.	RUE – Osservazione 9 .....	18
10.	RUE - Osservazione 10.....	19
11.	RUE - Osservazione 11.....	20
12.	RUE - Osservazione 12.....	28
13.	RUE - Riserve Provincia di Parma.....	30





## Capitolo 1. Relazione generale di controdeduzione alle Osservazioni del RUE e Recepimento dei Pareri – Adeguamento alla DGR 922/2017

Il presente documento raccoglie le osservazioni, le riserve e i pareri presentati a seguito dell'adozione della variante generale al Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito RUE) avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19/04/2016 per il PSC.

Ai sensi delle disposizioni della LR 20/2000, del RUE adottato è stata data evidenza attraverso la pubblicazione sul BURER regionale n. 163 (parte seconda) del 1/6/2016.

Fatto salvo il contributo degli enti territoriali competenti e sovraordinati sono state presentate entro o fuori i termini di legge e comunque indicati nell'avviso di pubblicazione 12 osservazioni. Data l'esiguità del numero complessivo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di prendere in considerazione, valutare e controdedurre tutte le osservazioni, indipendentemente dalla loro data di presentazione.

In relazione alla stretta relazione del RUE con il Piano Strutturale Comunale (di seguito PSC), la cui Variante è stata oggetto di separato atto di adozione, la proposta di controdeduzione tiene conto anche delle Osservazioni presentate per il PSC ma che hanno conseguenze dirette o indirette sugli elaborati di RUE. Pertanto, al fine di una completa e omogenea lettura del presente documento è necessario riferirsi anche alle controdeduzioni del PSC.

Al netto dei contributi degli enti territoriali competenti e sovraordinati, la proposta di controdeduzione relative alle osservazioni si può riassumere come di seguito:

- Accolte: 7
- Parzialmente accolte: 3
- Non accolte: 2

Oltre alle suddette osservazioni si deve tenere in considerazione che:

- nelle Riserve al PSC espresse dalla Provincia di Parma sono state formulate richieste di modifica al RUE;
- il Parere di AUSL non contiene richieste di modifica al RUE;
- l'osservazione di ARPAE Emilia Romagna non contiene richieste di modifica al RUE.

Sulla base di quanto sopra si specifica che il presente documento riporta le valutazioni espresse sul RUE da parte della Provincia di Parma in sede di formulazione delle riserve. Ciò appare doveroso in quanto:

- le riserve della Provincia risultano riferite puntualmente ad alcune norme del RUE;
- la controdeduzione riferita all'art. 80 delle norme di RUE adottate ha subito una modifica (rispetto a quanto contenuto nella relazione di controdeduzione del PSC) a seguito di ulteriore interlocuzione con gli uffici provinciali.

Le modifiche da apportare ai documenti di RUE in seguito all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento dei pareri possono considerarsi di ridotta portata e non incidono in alcun modo sull'impianto e sulle scelte del documento. Tali modifiche riguardano infatti prevalentemente:

- piccoli aggiustamenti legati alla classificazione delle aree;
- specificazioni normative volte a ridurre il grado di interpretazione;
- migliorie (all'interno degli elaborati grafici e testuali) che consentono di raggiungere il medesimo scopo attraverso formule più efficienti;
- correzioni di errori materiali

Infine, come utile specificazione per la lettura del presente documento, si evidenzia che le osservazioni classificate "parzialmente accolta" si riferiscono a richieste che:

- sono state accolte ma non nella forma proposta;



- possono essere già assolte attraverso le disposizioni e le previsioni del RUE nella forma adottata e che, evidentemente, non sono state del tutto comprese; in questo caso si esplicita l'interpretazione della disposizione stessa;
- sono accolte solo per uno o più punti indicati ma non per tutti.

Con l'entrata in vigore del riordino della disciplina edilizia (L.R. 12/2017 e DGR. 922/2017) e come previsto dalle stesse disposizioni, all'atto della sua approvazione, il RUE deve adeguare la propria articolazione coerentemente con:

- le competenze in materia edilizia, eliminate dal RUE e attribuite al Regolamento edilizio;
- l'applicazione delle nuove Definizioni Tecniche Uniformi

Tale aspetto risulta particolarmente significativo in quanto l'impalcato normativo del RUE risulta fortemente modificato rispetto alla sua versione adottata.

Appare comunque doveroso sottolineare che le modifiche, anche se particolarmente numerose, appaiono per lo più di carattere formale e non comportano modifiche o integrazioni di carattere sostanziale nemmeno all'interno del nuovo Regolamento Edilizio. In sintesi, le modifiche hanno riguardato:

- lo spostamento dal RUE al Regolamento Edilizio dell'intera disciplina regolamentare in materia di procedure edilizie e urbanistiche;
- lo spostamento dal Rue al Regolamento Edilizio della disciplina connessa con i requisiti tecnici e qualitativi degli edifici e con la qualità delle costruzioni e dell'ambiente;
- l'adeguamento nominalistico connesso con l'applicazione delle nuove Definizioni Tecniche Uniformi, che non ha comunque inciso sull'applicazione dei parametri e degli indici urbanistici ed edili.

Appare inoltre doveroso esplicitare che il nuovo regolamento edilizio, in ragione dello schema tipo definito dalle norme sovraordinate, ha introdotto alcune disposizioni riguardanti:

- procedure e adempimenti edilizi;
- norme sull'esecuzione dei lavori;
- requisiti di sostenibilità ambientale degli edifici.

Gli aspetti più significativi riguardano evidentemente la terza fattispecie, che, sintetizzata all'interno di un regolamento comunale, rappresenta delle linee guida, più o meno obbligatorie, per orientare la progettazione e la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale e a ridotto fabbisogno energetico.

Infine, affinché il RUE e il nuovo Regolamento Edilizio risultassero strumenti complementari e completi, l'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di inserire, nel nuovo Regolamento Edilizio, anche le disposizioni di decoro che, originariamente, avrebbero dovuto trovare collocazione in apposito piano/regolamento.

Al fine facilitare la lettura dei documenti, gli elaborati testuali che specificano le modifiche effettuate contengono:

- in ragione dell'accoglimento delle osservazioni e del recepimento dei pareri, le parti tolte in carattere evidenziato in giallo e le parti aggiunte in carattere evidenziato in rosso;
- in ragione dell'adeguamento alle disposizioni di riordino della disciplina urbanistica, le parti tolte in carattere barrato evidenziato in azzurro e le parti aggiunte in carattere evidenziato in verde;
- in ragione dell'inserimento delle disposizioni derivanti dal piano del decoro, le parti aggiunte in carattere evidenziato in verde scuro

Per permettere una facile corrispondenza tra l'articolato nella forma definitiva con quello nella forma adottata, i testi (di RUE e di RE) che evidenziano le modifiche riportano anche, laddove possibile, il riferimento alla precedente numerazione del RUE adottato. Anche all'interno del presente documento si è riportato l'indicazione delle numerazioni adottate e quelle degli atti definitivi.



È necessario sottolineare che, anche se non esplicitamente richiamato nel testo di controdeduzione, le modifiche conseguenti all'accoglimento vengono eseguite su tutti gli elaborati (cartografici, testuali e tabellari) che sono correlati tra loro.

Infine, si evidenzia:

- che il nome dell'art. 22 del RUE (secondo la nuova numerazione) è stato modificato in quanto riportava erroneamente il nome dell'articolo precedente;
- che nell'elaborato RUE.T02a sono state meglio evidenziate le mura intermedie poste tra Via Pettorelli e Via Scarlatti e tra Via Seletti e Via della Biblioteca.

Conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni, al recepimento dei pareri, e all'adeguamento alle intervenute disposizioni regionali, vengono modificati i seguenti elaborati di RUE:

RUE.T01; RUE.T01a; RUE.T01b; RUE.T02a; RUE.T02b; RUE.NTA; RUE.R01.

In ragione del fatto che solamente alcuni degli elaborati di RUE sono stati modificati nel corso del procedimento di adozione-controdeduzione-approvazione, di seguito si riportano gli elaborati complessivi del RUE con indicazione della loro versione:

RUE.R01	Relazione illustrativa del RUE	Settembre 2017
RUE.R02	Verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico delle cinta murate di Busseto (ex artt. 10/12 Dlgs. 42/2004)	Marzo 2016
RUE.R03	Schede degli edifici ricadenti nei centri storici e nei complessi storico – testimoniali	Marzo 2016
RUE.T01	Classificazione del territorio del RUE	Settembre 2017
RUE.T01a	Classificazione del territorio del RUE – Busseto	Settembre 2017
RUE.T01b	Classificazione del territorio del RUE – Frazioni	Settembre 2017
RUE.T02a	Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Busseto	Settembre 2017
RUE.T02b	Centro storico e complessi storico – testimoniali Destinazioni d'uso e modalità di intervento – Frazioni	Settembre 2017
RUE.NTA	Norme Tecniche di Attuazione del RUE	Ottobre 2017
VAL.R01	Rapporto Ambientale del RUE	Marzo 2016
VAL.R02	Sintesi non Tecnica del RUE	Marzo 2016

Il Regolamento Edilizio è costituito dal solo elaborato testuale (Ottobre 2017).



## Capitolo 2. Proposta di controdeduzione alle Osservazioni e Recepimento dei Pareri

Di seguito sono catalogate le osservazioni pervenute (elencate secondo la data di protocollo) e le relative proposte di controdeduzione.

Si precisa che l'oggetto dell'osservazione è riportato in forma sintetica e ha il solo scopo di favorire la lettura del presente documento e non sostituisce in alcun modo il testo originario, le considerazioni e le richieste espresse nell'osservazione.



## 1. RUE - Osservazione 1

<b>Alberto Zani</b> ( <i>in qualità di legale rappresentante della ditta Domus Quattro S.a.s.</i> )	Prot. n.	<b>7109</b>	del <b>24/06/2016</b>	<b>RUE</b> <b>1</b>	
	Rif. Catastali:	Foglio <b>31</b> – Particella <b>191</b>			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Confine est del Comparto PIP a Forno (Busseto)</b>			

### Oggetto dell'Osservazione

Cambio della classificazione urbanistica da Ambito di Espansione per nuovi insediamenti Produttivi (ESP.PRO) ad Ambito Urbano Consolidato per Attività Economiche (AUC.ATE) del PSC con contestuale adeguamento del RUE in Ambito Produttivo P1 (AUC.ATE.P1).

### Proposta di Controdeduzione

La presente Osservazione attiene anche ai contenuti del PSC e pertanto si riporta quanto controdedotto in tale sede.

Sulla base delle considerazioni espresse dall'Osservante l'Amministrazione Comunale ritiene accoglibile la modifica al fine di agevolare il completamento dell'ambito produttivo in corso di realizzazione, posto tra la tangenziale sud e la linea ferroviaria. Si classifica l'area all'interno degli ambiti consolidati produttivi nel PSC (AUC.ATE) e, conseguentemente, negli ambiti produttivi P1 del RUE. In ragione della trasformazione prevista, l'ambito è sottoposto a Permesso di costruire convenzionato e sottoposto a specifica disciplina urbanistica. Si adeguano conseguentemente gli elaborati di PSC e RUE interessati e l'art. 70 delle norme adottate di RUE (corrispondente all'attuale art. 45) con il nuovo comma 13 di seguito indicato:

[...] *omissis*

*13 Nell'elaborato RUE.T01 con apposito simbolo grafico perimetro nero e identificativo P1-E sono individuate le aree localizzate nell'area produttiva di Forno per le quali si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:*

- a. Le Destinazioni sono disciplinate dai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.*
- b. Previa predisposizione di apposito progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito, l'attuazione avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto dei seguenti indici ed i parametri:*
  - o Superficie utile massima: 6.300 mq*
  - o Superficie per dotazioni territoriali: 2.000 mq*
  - o Altezza massima: 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate*
  - o Rapporto di copertura: 65%*
  - o Indice di permeabilità fondiaria: 10%*
- c. L'attuazione deve prevedere:*



- *la sistemazione viabilistica interna con unico accesso dalla viabilità principale e realizzazione di innesti di tipo fluido;*
  - *la realizzazione di attrezzature al servizio delle attività insediate, quali parcheggi e spazi di manovra adeguatamente piantumati.*
- d. *Al fine di mitigare gli impatti si deve prevedere la realizzazione di cortine arboree di almeno 10 m di profondità lungo il confine sud dell'ambito.*
- e. *L'attuazione è sottoposta ai meccanismi di Compensazione Ambientale Preventiva.*

Osservazione	ACCOLTA
--------------	---------

Elaborati oggetto di modifica diretta:

PSC.NTA (All.A), PSC.R01, PSC.T03, PSC.T03a, PSC.T05, PSC.T05a, VAL.R01, VAL.R02, VAL.R03, VAL.T01

RUE.T01, RUE.T01a, RUE.NTA



## 2. RUE - Osservazione 2

<b>Andrea Negri e Mauro Negri (in qualità di titolari della ditta Carpenteria Negri S.n.c.)</b>	Prot. n.	<b>7668</b>	del <b>06/07/2016</b>	<b>RUE 2</b>	
	Rif. Catastali:	-			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Via Semoriva 1/A (Semoriva)</b>			

### Oggetto dell'Osservazione

Osservazione strutturata in tre punti, nello specifico:

- a) Individuazione dell'area di proprietà come soggetta alle disposizioni comma 5 dell'Articolo 80 del RUE (RUE.NTA) apponendo la specifica AG-2;
- b) Possibilità di introdurre ampliamenti ai fabbricati esistenti fino al 100% della superficie esistente, in ragione del 50% previsto dal comma 5 dell'Articolo 80 del RUE (RUE.NTA);
- c) Inserimento del parametro della Superficie coperta all'interno delle disposizioni contenute nel comma 5 dell'Articolo 80 del RUE (RUE.NTA)

### Proposta di Controdeduzione

Al fine di meglio controdedurre quanto richiesto dall'Osservante si risponde riproponendo lo stesso schema adottato per le richieste, nello specifico:

Per quanto riguarda la richiesta a) si procede a correggere l'errore materiale indicando, per l'area di proprietà, la specifica AG-2. La modifica comporta anche la correzione di un collegato errore materiale in quanto la specifica AG-2 è stata utilizzata per un'area collocata all'ex PIP di Busseto che viene corretta con la specifica AG-1.

Per quanto riguarda la richiesta b) si considera elemento significativo la volontà di salvaguardare le attività economiche insediate sul territorio. Si procede pertanto a modificare il comma 5 dell'Articolo 80 delle norme adottate di RUE (corrispondente all'attuale art. 55) come di seguito indicato:

*[...] omissis*

*5. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-2 è consentito, in aggiunta a quanto definito dalla disciplina d'ambito del PSC e generale del RUE, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento anche attraverso interventi di nuova costruzione fino ad un massimo del **50% 100%**. Tali interventi sono ammessi una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento e qualora esclusivamente finalizzati all'ampliamento delle attività economiche insediate alla data di adozione del presente Regolamento.*



Per quanto riguarda la richiesta c) si considera non coerente l'inserimento in via generale del parametro della Superficie coperta in quanto, come più volte specificato negli atti di pianificazione urbanistica comunale, l'area in oggetto è classificata a tutti gli effetti come appartenente agli Ambiti ad alta vocazione agricola produttiva (AGR.PRO).

Osservazione

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.NTA, RUE.T01, RUE.T01a, RUE.T01b



### 3. RUE - Osservazione 3

<b>Giuliana Carpena</b>	Prot. n.	<b>8854</b>	del <b>29/07/2016</b>	<b>RUE 3</b>	
	Rif. Catastali:	-			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	-			

#### Oggetto dell'Osservazione

Si richiede l'inserimento di specifica norma riguardante la costruzione di tunnel ed hangar.

#### Proposta di Controdeduzione

Con riferimento alla struttura disposto normativo adottato, la modifica richiesta appare in contrasto con la disciplina urbanistica, ambientale, paesaggistica ed edilizia contenute nel RUE.

Anche in considerazione che manufatti quali "tunnel" o "hangar" non trovano riferimento nella D.A.L. 279/2010 e s.m.i., le strutture oggetto dell'osservazione sono da considerare "costruzioni" a tutti gli effetti indipendentemente dalle caratteristiche tecnologiche e strutturali che le possono contraddistinguere.

In considerazione delle specificità territoriali di Busseto, appare oltremodo evidente che tali manufatti incidano in maniera evidente sulle modalità di utilizzo dei fondi agricoli e che hanno una rilevanza notevole sui parametri edilizi, in termini, quanto meno, di rapporto di copertura e superficie utilizzata.

<b>Osservazione</b>	<b>NON ACCOLTA</b>
---------------------	--------------------

#### Elaborati oggetto di modifica diretta:

nessun elaborato



#### 4. RUE - Osservazione 4

<b>Renata Gnappi</b>	Prot. n.	<b>8886</b>	del <b>29/07/2016</b>	<b>RUE</b> <b>4</b>	
	Rif. Catastali:	Foglio <b>48</b> – Particella <b>227</b>			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Via Verdi 60B (Roncole Verdi)</b>			

##### Oggetto dell'Osservazione

Rettifica cartografica comportante la classificazione del lotto di proprietà interamente in Ambito Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale (AUC.RES) con contestuale aggiornamento della classificazione del RUE in Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1).

##### Proposta di Controdeduzione

Si prende atto della suddivisione catastale e si procede a modificare la classificazione del PSC e del RUE, inserendo la particella 227 all'interno dell'Ambito Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale (AUC.RES) del PSC e dell'Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1) del RUE.

<b>Osservazione</b>	<b>ACCOLTA</b>
---------------------	----------------

##### Elaborati oggetto di modifica diretta:

QC.T08, PSC.T02, PSC.T03, PSC.T03b, PSC.T04b, VAL.T01  
RUE.T01, RUE.T01b



## 5. RUE - Osservazione 5

<b>Mario Barezzi</b>	Prot. n.	<b>8887</b>	del <b>01/08/2016</b>	<b>RUE</b> <b>5</b>	
	Rif. Catastali:	- <b>(osservazione sulle norme di RUE)</b>			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>(osservazione sulle norme di RUE)</b>			

### Oggetto dell'Osservazione

Osservazione strutturata in tre punti, nello specifico:

- 1) Di indicare, in riferimento al comma 3 dell'Articolo 83 delle Norme di RUE (RUE.NTA), le motivazioni tecniche che consentono la modifica della sagoma di un edificio all'interno delle modalità attuative per il recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali;
- 2) Di consentire interventi di ampliamento fino alla misura di 150 mq della Superficie Complessiva in ragione dei 100 mq disposti dal comma 7 dell'Articolo 83 Norme di RUE (RUE.NTA) sempre attinenti al recupero del patrimonio edilizio non agricolo in ambiti rurali;
- 3) Di disciplinare in modo specifico le modalità di recupero dei fabbricati con funzione originaria abitativa o privi della funzione agricola permettendo la traslazione dei solai sottostanti i sottotetti e conseguente modifica delle altezze del colmo e della linea di gronda all'interno del comma 7 dell'Articolo 83 Norme di RUE (RUE.NTA)

### Proposta di Controdeduzione

Al fine di meglio controdedurre quanto richiesto dall'Osservante si risponde riproponendo lo stesso schema adottato per le richieste, nello specifico:

Per quanto riguarda la richiesta 1) si evidenzia quanto segue:

In merito alla specificazione delle motivazioni tecniche che consentono la modifica di sagoma, quanto richiesto dall'Osservante appare una giusta specificazione della norma di RUE, a vantaggio della semplicità di applicazione della stessa disposizione.

Si procede pertanto alla modifica del comma 3 dell'Articolo 83 del RUE adottato (corrispondente all'attuale art. 58) come di seguito riportato:

*“Non sono consentiti interventi:*

- a) che alterino la sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelli che risultano necessari in base a specifica e argomentata motivazione tecnica e valutati positivamente dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio; in termini non esaustivi tali interventi possono riguardare: adeguamento o miglioramento statico e sismico, adeguamento o miglioramento dei requisiti igienico e sanitari, regolarizzazione delle falde.*
- b) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.”*



Per quanto riguarda la richiesta 2) in merito alla possibilità di incremento di Su fino a 150 mq, si specifica che il valore introdotto nel testo adottato (100 mq), sulla base della disciplina vigente dal 2004, appare congruo rispetto agli obiettivi prefissati di recupero del patrimonio edilizio. Tuttavia, ritenendo adeguatamente argomentate anche le considerazioni espresse dall'Osservante, risulta ammissibile l'incremento richiesto. Si procede pertanto alla modifica del comma 7 dell'Articolo 83 del RUE adottato (corrispondente all'attuale art. 58) come di seguito riportato:

*"Per le sole unità immobiliari con funzione originaria abitativa o prive della funzione agricola aventi una superficie utile inferiore a mq 100 **150** qualora non sia possibile il recupero o la trasformazione di superfici esistenti già destinate ad uso agricolo sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale superficie. Tali interventi di ampliamenti sono ammessi esclusivamente al fine di mantenere o insediare la funzione abitativa. Gli interventi di cui al presente comma non si applicano ad immobili legittimati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003."*

Per quanto riguarda la richiesta 3) si evidenzia quanto segue. In merito alla richiesta di specificare le modalità di recupero dei fabbricati di ridotte dimensioni e con caratteristiche inadeguate ai parametri attuali, è necessario premettere che gli interventi di recupero disciplinati dal RUE devono essere conformi ai principi del comma 2 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000. In tal senso, la disciplina del Rue adottato già specifica le possibilità di ampliamento all'interno del comma 7 dell'Articolo 83.

Al fine di rendere maggiormente chiara l'applicazione delle disposizioni di recupero del patrimonio edilizio esistente per i casi indicati dall'Osservante, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di RUE adottate, si introduce il nuovo comma 8 dell'Articolo 83 delle norme adottate di RUE (corrispondente all'attuale art. 58) come di seguito riportato:

***"Il recupero degli edifici esistenti, anche in caso di edifici minori e isolati, avviene mediante interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di Su anche con la trasformazione dei locali sottotetto e mediante interventi di ampliamento fino alla dimensione ammessa al comma 7. Gli interventi possono prevedere la traslazione, la modifica e la posa di solai interni e la modifica della sagoma esistente come indicato al comma 3."***

Osservazione	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.NTA



## 6. RUE - Osservazione 6

<p><b>Josè Pelasgi</b> (in qualità di legale rappresentante della ditta L'Autoassistenza S.n.c.)</p> <p><b>Valeriano Pelasgi</b> (e per conto di Marina Pezzani)</p>	Prot. n.	<b>9253</b>	del <b>10/08/2016</b>	<b>RUE</b> <b>6</b>
	Rif. Catastali:	Foglio <b>19</b> – Particelle <b>804, 534, 565, 566 e 567</b>		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Via Musini 10 (Busseto)</b>		

### Oggetto dell'Osservazione

Cambio della classificazione urbanistica da Ambito Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale (AUC.RES) ad Ambito Urbano Consolidato per attività economiche (AUC.PRO) nel PSC con contestuale cambio di classificazione da Ambito Residenziale diffuso R1 (AUC.RES.R1) ad Ambito Produttivo per attività specifiche P2 (AUC.ATE.P2) nel RUE dei lotti di proprietà al fine di meglio rappresentare lo stato reale dei luoghi.

### Proposta di Controdeduzione

La presente Osservazione attiene anche ai contenuti del PSC e pertanto si riporta quanto controdedotto in tale sede.

Si deve premettere che la classificazione urbanistica degli ambiti non può avvenire attraverso la riconoscibilità dei singoli subalerni, ma deve derivare in relazione alle caratteristiche unitarie di una porzione di territorio leggibile come tale (insediamento, isolato, ecc.).

Nel caso in oggetto, la Variante ha considerato prioritario la trasformazione dell'area in oggetto da funzioni miste produttive a funzioni prevalentemente residenziali, in ragione del contesto e delle caratteristiche tipologiche ed edilizie presenti.

Fatto salvo che gli strumenti adottati considerano funzioni ammesse tutte quelle insediate alla data di adozione del RUE, la caratteristica dominante dell'area e del suo immediato intorno posto ad est sono evidentemente volte a funzioni abitative e complementari a queste.

Preso atto però della volontà di consolidare le attività economiche esistenti, risulta ammissibile la modifica delle aree di cui alle particelle 534, 565, 566, 567 e 804, classificandole interamente come Ambito Urbano Consolidato per attività economiche (AUC.ATE) nel PSC ed Ambito Produttivo P1 (AUC.ATE.P1) nel RUE.

### Osservazione

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### Elaborati oggetto di modifica diretta:

PSC.T03, PSC.T03a

RUE.T01, RUE.T01a



## 7. RUE - Osservazione 7

<b>Giorgio Andreatta</b> <i>(in qualità di Amministratore Delegato della ditta Zarpellon S.p.a.)</i>	Prot. n.	<b>11366</b>	del <b>23/09/2016</b>	<b>RUE</b> <b>7</b>	
	Rif. Catastali:	Foglio 33 – Particelle 20 (parte) e 38 (parte)			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Terreno a Roncole Verdi</b>			

### Oggetto dell'Osservazione

Modifica dell'Art. 89 delle Norme di RUE finalizzata alla possibilità di espandere le dimensioni dell'edificio produttivo esistente fino ad un ulteriore aumento di 3.000 mq di Superficie Coperta (SCO).

### Proposta di Controdeduzione

Coerentemente con l'obiettivo di supportare e consolidare le attività economiche insediate sul territorio, si considera ammissibile la richiesta dell'osservante. Al fine di rendere coerente la richiesta con la struttura normativa del RUE, si propone l'introduzione di un nuovo comma 8 nell'Articolo 80 delle norme adottate di RUE (corrispondente all'attuale art. 55) e l'individuazione di un ambito AG-5 come di seguito indicato.

[...] omissis

**8. Per le aree individuate nell'elaborato RUE.T01 con apposita simbologia grafica bordo nero e identificativo AG-5 è consentito l'ampliamento delle attività esistenti, purché connesse con la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, secondo i seguenti parametri:**

- a) Superficie utile massima: 6.500;**
- b) Altezza massima 10,00 m;**
- c) Ds: esistente**
- d) Dc: 10m.**

Si adegua conseguentemente gli elaborati di classificazione del RUE.

<b>Osservazione</b>	<b>ACCOLTA</b>
---------------------	----------------

### Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.NTA; RUE.T01, RUE.T01b



## 8. RUE – Osservazione 8

<b>Dario Bellingeri</b>	Prot. n.	<b>11815</b>	del <b>04/10/2016</b>	<b>RUE</b> <b>8</b>	
	Rif. Catastali:	Foglio <b>19</b> – Particella <b>589</b>			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Via Vivaldi 26 (Busseto)</b>			

### Oggetto dell'Osservazione

Cambio della classificazione urbanistica da ambito residenziale (AUC.RES nel PSC e AUC.RES.R1 nel RUE) ad attrezzatura religiosa (DOT.B – REL nel PSC e Dotazione Territoriale nel RUE) dell'immobile di proprietà dell'Associazione dei Testimoni di Geova di Busseto al fine di renderlo riconoscibile come luogo di culto.

### Proposta di Controdeduzione

La presente Osservazione attiene anche ai contenuti del PSC e pertanto si riporta quanto controdedotto in tale sede.

Si fa presente che l'area oggetto di osservazione ricade all'interno dell'Ambito Residenziale diffuso R1. Per tale Ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 63 comma 2 del RUE adottato (corrispondente all'attuale art. 38), che considera come Destinazioni ammesse le attività insediate alla data di adozione del RUE stesso, fatispecie applicabile al caso in esame.

Relativamente all'individuazione come dotazione territoriale, si specifica che l'area non presenta adeguati requisiti dimensionali e tipologici e non sussistono i necessari spazi viabilistici e di sosta. Non si riscontrano pertanto i presupposti per consentire una specifica classificazione secondo le caratteristiche indicate nell'art. 89 delle norme di PSC e nell'art. 95 del RUE.

<b>Osservazione</b>	<b>NON ACCOLTA</b>
---------------------	--------------------

### Elaborati oggetto di modifica diretta:

nessun elaborato



## 9. RUE – Osservazione 9

<b>Fabrizio Scaramuzza</b> <i>(in qualità di legale rappresentante della ditta Scaramuzza Fabrizio S.r.l.)</i>	Prot. n.	13430	del 09/11/2016	<b>RUE</b> <b>9</b>	
	Rif. Catastali:	Foglio 31 – Particelle 37, 38 e 39			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Area produttiva di Forno (Busseto)</b>			

### Oggetto dell’Osservazione

Richiesta la modifica del comma 10 dell’art. 70 Ambito Produttivo P1 per consentire la possibilità di edificazione con indice di 0,2 mq/mq.

### Proposta di Controdeduzione

Al fine di sostenere le attività economiche insediate sul territorio, si ritiene accoglibile l’osservazione finalizzata all’insediamento, all’interno di un’area già destinate ad attività antropiche, di altre attività economiche secondo le disposizioni generali dell’Ambito Produttivo P1.

Si modifica pertanto il comma 10 dell’Articolo 70 delle norme adottate del RUE (corrispondente all’attuale art. 45) al fine di consentire, oltre alla attività esistente, le seguenti disposizioni attraverso predisposizione di apposito progetto planivolumetrico esteso all’interno ambito:

- Destinazioni d’uso come da commi 3, 4 e 5;
- Indice di edificabilità fondiaria: 0,2 mq/mq
- Altezza: 10 m, salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate;
- Rapporto di copertura: 50%
- Indice di permeabilità fondiaria: 20%

<b>Osservazione</b>	<b>ACCOLTA</b>
---------------------	----------------

### Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.NTA



## 10. RUE - Osservazione 10

<b>Gabriella Gandolfi</b>	Prot. n.	<b>3183</b>	del <b>14/03/2017</b>	<b>RUE 10</b>	
	Rif. Catastali:	Foglio <b>45</b> – Particelle <b>86</b>			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	<b>Strada dei Due Ponti (Semoriva)</b>			

### Oggetto dell'Osservazione

Si chiede la modifica della categoria di intervento per un fabbricato ricadente all'interno dei Complessi storico testimoniale per consentire interventi di ristrutturazione.

### Proposta di Controdeduzione

In considerazione delle caratteristiche architettoniche del singolo edificio e dell'intero complesso e delle reali esigenze di utilizzo, risulta assentibile una modifica delle categoria di intervento finalizzata ad interventi di rinnovamento dell'edificio in oggetto.

Sulla base di ulteriori approfondimento dello stato dei luoghi, si classifica l'edificio all'interno della categoria "Ristrutturazione con vincoli generali".

### Osservazione

**ACCOLTA**

### Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.T02b



## 11. RUE - Osservazione 11

<b>Comune di Busseto</b>	Prot. n.	<b>D.G.C. 101</b>	del <b>23/06/2017</b>	<b>RUE 11</b>
	Rif. Catastali:		-	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	-		

### Oggetto dell'Osservazione

In relazione agli elaborati cartografici si richiede:

- la modifica dell'ambito residenziale di impianto unitario Balsemano 2;
- la modifica della classificazione dell'ambito produttivo posto in via Consolatico superiore, individuato nella versione adottata del RUE come ambito P2 ma senza specifica disciplina.

In relazione alle Norme di RUE, si segnalano i seguenti punti.

- 1) Articolo 24: manca l'indicazione delle distanze minime dal confine e si chiede di modificare la parola pannelli con "tende" al comma 2 lettera b.
- 2) Articolo 27: si chiede di ammettere il recupero dei locali sottotetto per gli edifici sottoposti a Restauro ricadenti in centro storico e in quelli classificati come Beni culturali.
- 3) Articolo 29: si chiede di stralciare i commi 2, 3 e 4.
- 4) Articolo 31: si chiede di specificare la dotazione di parcheggi privati per gli esercizi di vicinato. Si chiede l'introduzione di un richiamo alle disposizioni di deroga contenute negli articoli 48 e 49.
- 5) Articolo 32: si chiede l'introduzione di una nuova destinazione riferita ai "complessi commerciali di vicinato".
- 6) Articolo 34: si chiede di modificare il comma 4, eliminando il riferimento al consiglio comunale per l'approvazione del progetto planovolumetrico, in coerenza con la L.106/2011.
- 7) Articolo 35: per incentivare la realizzazione di piste ciclabili si suggerisce di consentire il computo, come aree a verde, anche delle superfici indicate al comma qualora presente piste ciclopedinale.
- 8) Articolo 40: il comma 1 e il comma 2 risultano una ripetizione.
- 9) Articolo 51.1: si richiede l'inserimento tra le destinazioni ammesse dei centri commerciali di vicinato e si richiede di adeguare conseguentemente il comma 5 richiedendo, per tale destinazione la dotazione di collegamenti funzionali e servizi comuni.
- 10) Articolo 51.2: si chiede di inserire, al comma 3, tra gli interventi che possono utilizzare una porzione dell'area privata scoperta anche l'utilizzo di immobili per funzioni di carattere pubblico, previo il riconoscimento di valenza pubblica.
- 11) Articolo 53: si chiede di ripristinare i contenuti dell'art. 98 delle norme di RUE Vigente.
- 12) Articolo 66: si chiede di ripristinare le disposizioni di tutela per l'Ambito R3 secondo quanto indicato nell'Art. 42 del RUE vigente.
- 13) Articolo 68: si chiede l'eliminazione del comma 9.
- 14) Articolo 79: al comma 2 lettera a), al comma 3 lettera a) e al comma 4 lettera a) tra le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti si richiede di modificare la dizione con "ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta".



- 15) Articolo 80: per le stesse motivazioni del punto precedente si chiede di adeguare la dizione contenuta al comma 7 lettera a).
- 16) Articolo 82: al comma 3 si chiede di specificare che gli interventi di recupero ad uso residenziale sono ammessi solo in caso di fabbricato di tipo tradizionali.
- 17) Articolo 83: si chiede di introdurre la specificazione di cui al punto precedente e di consentire la ricostruzione di edifici qualora non sia rispettata la distanza tra edifici.
- 18) Articolo 86: si chiede l'integrazione con l'inserimento di adeguata normativa riferita ai Programmi di Riconversione Aziendale.
- 19) Si chiede di reintrodurre le disposizioni dell'art. 53 del RUE vigente in materia di requisiti soggettivi per la realizzazione di edifici destinati a residenza agricola.
- 20) Articolo 87: si chiede di incrementare fino a 200 mq per ettaro la soglia massima ammissibile indicata al comma 8 lettera a) per allevamenti Bovini-Bufali-Equini-Ovini.
- 21) Articolo 78: si chiede di ripristinare i contenuti dell'art. 99 delle norme di RUE Vigente.
- 22) TITOLO IV: si chiede di inserire un apposito rimando al Regolamento di decoro urbano.
- 23) Sostituire gli articoli dal 111 al 138 con i contenuti degli articoli dal 71 al 101 del RUE vigente.

#### Proposta di Controdeduzione

Per quanto riguarda gli elaborati grafici:

- si adegua la perimetrazione dell'ambito unitario R4 denominato Balsemano 2;
- si prende atto dell'errore materiale relativo all'ambito produttivo segnalato e si classificano le aree all'interno dell'Ambito Produttivo P1.

Per quanto riguarda le Norme di RUE, si controdeduce secondo i medesimi punti indicati nell'osservazione.

- 1) Articolo 24. L'articolo 24 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 4 del Regolamento Edilizio. Al fine di meglio precisare la natura dei materiali leggeri dei gazebo si introduce la parola "tende" alla lettera b) del comma 2. Inoltre, in relazione e in continuità alle disposizioni dello strumento vigente, si propone di integrare il comma 6 per indicare la distanza minima dal confine. Le modifiche sono di seguito indicate:

[...] omissis

*b) Gazebo. Per gazebo si intende un chiosco da giardino in ferro legno o altri materiali leggeri dotato di copertura leggera (teli o pannelli tende) ed aperto ai lati avente funzione ornamentale destinato al soggiorno temporaneo di persone. [...] omissis*

*6. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, in caso le strutture e le opere di cui al presente Articolo configurino limitazioni ai diritti dei terzi confinanti, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata registrata e trascritta. In ogni caso le opere di cui al precedente Articolo devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà di 1,50 m.*



- 2) L'articolo 27 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 33 del Regolamento Edilizio. Al fine di consentire una ulteriore possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, appare accoglibile consentire il recupero dei sottotetti anche agli edifici soggetti a restauro o classificati come beni culturali. Il recupero, in coerenza con gli obiettivi di tutela definiti dal RUE, dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e costruttivi. Si propone pertanto di modificare l'articolo 27 delle norme adottate del RUE (corrispondente all'art. 33 del Regolamento Edilizio) come di seguito indicato, modificando il comma 2 e inserendo il nuovo comma 10.

[...] omissis

*2 Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede di cui all'Allegato A delle norme di PSC e di cui all'Allegato B del presente Regolamento, sono esclusi dall'applicazione delle norme al precedente comma gli edifici*

- a) che, nel corso di validità del RUE, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'ambito in cui l'edificio ricade;*
- b) con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;*
- c) sottoposti ad interventi di Restauro e ricadenti all'interno dell'Ambito storico;*
- d) classificati come Bene culturale dal PSC;*
- e) edifici a destinazione residenziale adibiti a custodia o al servizio titolare delle attività produttive e all'interno degli ambiti di cui all'Articolo 70, all'Articolo 71, all'Articolo 72 e all'Articolo 73.*

[...] omissis

**10 Il recupero ai fini abitativi negli edifici sottoposti ad interventi di Restauro e ricadenti all'interno dell'Ambito storico o classificati come Bene culturale dal PSC deve rispettare i requisiti igienico sanitari, di rendimento energetico ed i rapporti aeroilluminanti. Gli interventi di cui al presente comma devono inoltre rispettare le specifiche disposizioni edilizie inerenti la relativa categoria d'intervento e alle prescrizioni della Soprintendenza.**

[...] omissis

- 3) L'articolo 29 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 34 del Regolamento Edilizio. In relazione alle motivazioni addotte nell'osservazione si procede all'eliminazione dei commi 2, 3 e 4 indicati all'articolo 29 delle norme adottate del RUE (corrispondente all'art. 34 del Regolamento Edilizio).
- 4) Articolo 31. L'articolo 31 delle norme adottate del RUE corrisponde all'attuale articolo 16. Al fine di puntualizzare ed integrare le disposizioni in materia di parcheggi privati, si assimilano gli esercizi di vicinato alle normali attività residenziali. Al fine di rendere più chiara la lettura della norma, si introducono i richiami agli articoli 48 e 49 delle norme adottate del RUE corrispondi agli attuali articoli 23 e 24 come di seguito indicato.

[...] omissis

Residenza e residenza per attività agricola; Direzionale con Su fino a 150 mq; Housing sociale; <b>Esercizi di vicinato.</b>	40%
--	-----

[...] omissis



2. Per le attività commerciali si applicano le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.9.99. **Per gli esercizi di vicinato e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande si applicano le disposizioni prevalenti contenute rispettivamente nell'Articolo 23 e nell'Articolo 24.**
- 5) Articolo 32. L'articolo 32 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 8 del Regolamento Edilizio. Al fine di rendere le disposizioni del RUE in materia di destinazioni d'uso maggiormente coerenti con la D.C.R. 1253/1999, si inserisce la nuova destinazione "Complessi commerciali di vicinato" come nuova lettera j del comma 12 dell'art. 32 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 8 del Regolamento Edilizio. Tale destinazione rientra tra quelle ammesse nei centri storici e tra quelle vietate in tutti gli altri ambiti urbanistici definiti dal RUE. Si specifica inoltre che al fine di correggere un errore materiale si procede eliminando la dizione "Parco Commerciale" negli articoli 70, 71 e 76 delle norme adottate del RUE corrispondi agli attuali articoli 45, 46 e 51. Tale definizione infatti non trova riscontro tra quelle definite nell'ex Articolo 32.
- 6) Al fine di evitare futuri contrasti tra il RUE ed eventuali norme sopravvenute, si propone di modificare il comma 4 dell'art. 34 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 19, facendo riferimento all'organo competente e non necessariamente alla giunta, secondo quanto di seguito indicato.  
[...] omissis
4. Il progetto di cui al comma precedente e la relativa convenzione devono essere approvati dal Consiglio Comunale dall'organo comunale competente. [...] omissis
- 7) In considerazione dell'importanza di sostenere e supportare l'implementazione della rete di mobilità dolce, si recepisce il suggerimento e si modifica il comma 2 dell'art. 35 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 20 come di seguito indicato.  
[...] omissis
2. Non sono computabili come aree a verde come definito dal PSC le aiuole, le alberature stradali e le altre aree ancorché sistematiche a verde filtrante inferiori ad una superficie di mq 50 nonché le fasce di profondità inferiore a 5 m localizzate lungo le infrastrutture stradali e ferroviarie. Tali aree e fasce qualora esplicitamente specificato dagli strumenti urbanistici sono da considerarsi dotazioni ecologiche ed ambientali ai sensi della L.R. 20/2000. **Le aree di cui al presente comma sono viceversa da computare come aree a verde qualora sulle medesime è prevista la realizzazione di piste ciclopedonali.**
- 8) L'articolo 40 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 40 del Regolamento Edilizio. Al fine di garantire una lettura più chiara dell'art. 40 del Regolamento edilizio, si modificano i commi 1 e 2 come di seguito indicato.
1. Il titolare del titolo abilitativo e fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 15/2013, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.



**1.2.** Il titolare del Permesso di costruire o altro titolo abilitativo, o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in caso la data di inizio lavori sia successiva da quella indicata nella Segnalazione stessa, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.

[...] omissis

- 9) Coerentemente con quanto indicato al precedente punto 5, si adegua il comma 5 dell'articolo 51.1 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 26.1 come di seguito indicato.

[...] omissis

5. Le attività commerciali e destinate al commercio di vicinato devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o da corti che devono poter permettere l'uso pubblico, eventualmente convenzionato. Le attività commerciali ai piani superiori a quello terra o rialzato sono ammessi esclusivamente se facenti parte di quella al piano terra e siano ad essa direttamente collegate. In caso di Complessi commerciali di vicinato le attività commerciali e gli esercizi pubblici in essi ricadenti devono essere dotati di collegamenti funzionali e servizi comuni.

- 10) Considerando che la modifica richiesta può contribuire ulteriormente alla riqualificazione e al riuso del patrimonio edilizio in centro storico, si introduce, al comma 3 dell'art. 51.2 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 26.2 la seguente lettera f:

[...] omissis

f) utilizzo degli immobili per funzione di carattere pubblico, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale al fine del riconoscimento dell'interesse pubblico.

- 11) Per quanto riguarda i contenuti più squisitamente di decoro delle costruzioni si recepisce la volontà di ripristinarli all'interno dei nuovi atti ed in particolare nel Regolamento edilizio. A tale proposito vedasi anche i successivi punti 12, 21, 23. Si propone pertanto di reinserire l'art. 98 del RUE vigente all'interno del TITOLO III della Parte Seconda del Regolamento Edilizio (articolo 149).

- 12) Con le medesime motivazioni di cui al punto 11 si re-introducono nell'Articolo 66 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 41 le disposizioni di tutela per l'Ambito Residenziale R3 già contenute nell'Art. 42 del RUE vigente.

- 13) I contenuti del comma 9 dell'art. 68 delle norme adottate del RUE (corrispondente all'attuale art. 43) riportano alcune disposizioni già contenute di fatto in altri articoli (in particolare in materia paesaggistica e di decoro delle costruzioni). Al fine di evitare ripetizioni ed eventuali contrasti tra diverse disposizioni del RUE, si procede con l'eliminazione dell'intero comma 9.

- 14) Si prende atto dell'errata formulazione della destinazione d'suo annessa per gli edifici esistenti e si modifica la dizione contenuta nell'Articolo 79 (delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 54) al comma 2 lettera a), al comma 3 lettera a) e al comma 4 lettera a) come indicato di seguito:

**Ricettivo nelle forme di agriturismo** **Ricettivo nelle forme di ospitalità quali strutture ricettive extra alberghiere e strutture ricettive all'aria aperta**



15) Al fine di rendere maggiormente chiaro l'intenzione della norma in caso di recupero degli edifici indicati al comma 7 dell'Articolo 80 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 55, si modifica la lettera a come di seguito indicato. In particolare, si precisa che l'obiettivo del RUE è il recupero di tale ambito secondo criteri funzionali e tipologici coerenti con il contesto territoriale adiacente.

[...] omissis

a) *In materia di destinazioni ammesse è ammesso l'insediamento attività ricettive anche diverse dalle forme di agriturismo extra alberghiere;*

[...] omissis

Inoltre, al fine di garantire che gli interventi previsti nei commi 4 e 5 (ma anche quelli previsti ai commi 6, 7 e 8) del medesimo articolo risultino puntualmente disciplinati al fine del loro corretto inserimento territoriale, si aggiungono i nuovi commi 12 e 13 come di seguito indicato:

[...] omissis

12. *Gli interventi di cui ai commi 4-5-6-7 e 8 sono subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:*

a) *gli ampliamenti dovranno assicurare un adeguato inserimento ambientale nel contesto territoriale agricolo, con particolare attenzione alla qualità architettonica, ai materiali di finitura, ai colori, al corretto rapporto con le aree esterne e a una scelta oculata delle essenze arboree autoctone;*

b) *i progetti dovranno prevedere adeguati interventi di riqualificazione e di mitigazione degli impatti negativi dei fabbricati e delle aree esistenti, con eliminazione di eventuali superfetazioni e di depositi a cielo aperto e con la ricerca di soluzioni volte ad assicurare, per quanto possibile, soluzioni progettuali coerenti ed unitarie per l'intero insediamento;*

c) *dovranno essere realizzate infrastrutture e servizi per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti; in particolare dovranno essere adottate misure atte alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico, idrico, acustico e del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica, al contenimento del consumo energetico, all'impiego di fonti energetiche alternative, al recupero delle acque, alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro.*

d) *dovrà essere garantita un'adeguata, razionale e sicura accessibilità delle persone, dei mezzi e delle merci;*

13. *Per la verifica degli impatti derivanti dagli interventi di cui al comma precedente, il SUAP del Comune si avvale dei competenti servizi tecnici territoriali, attraverso l'indizione della Conferenza dei Servizi. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà pertanto essere accompagnata dagli elaborati specialistici redatti a cura di professionisti abilitati, esperti nelle varie materie tecnico/ambientali.*



- 16) Si specifica che la richiesta di modifica risulta coerente con i criteri stabiliti sia dal PSC sia dal RUE per il recupero del patrimonio edilizio in ambito rurale e la tutela degli elementi caratteristici del paesaggio agricolo. La specificazione risulta pertanto utile e si procede a modificare il comma 3 dell'articolo 82 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 57 come di seguito indicato.

[...] omissis

3. **Gli interventi di recupero ad uso residenziale di edifici con originaria funzione agricola sono ammessi solo in caso di fabbricati di tipo tradizionale, con esclusione delle strutture in tutto o in parte prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale. Gli interventi devono poter permettere di norma la realizzazione di unità immobiliari superiori a 100 mq di Su, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di quelli edilizi, compreso quelli relativi alla dotazione di parcheggi privati come disciplinato dall'Articolo 31. È ammessa la realizzazione di una unità immobiliare di dimensioni inferiore a 100 mq di Su solo nel caso di recupero edilizio per la formazione di un unico alloggio a destinazione residenziale.**

- 17) Poiché le specificazioni richieste risultano coerenti con l'obiettivo di riqualificare il patrimonio edilizio in ambito agricolo, si modifica il comma 1 e il comma 2 dell'Articolo 83 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 58 come di seguito indicato.

1. **Il recupero degli edifici in Ambiti rurali da destinare ad uso non agricolo si attua per interventi diretti. Gli interventi di recupero di edifici con originaria funzione agricola sono ammessi solo in caso di fabbricati di tipo tradizionale, con esclusione delle strutture in tutto o in parte prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale.**

2. **Qualora gli immobili non siano sottoposti a specifiche disposizioni di tutela, sono consenti i seguenti interventi:**

[...] omissis

**f) demolizione e ricostruzione nel rispetto della Su esistente alla data di adozione del presente Regolamento qualora gli edifici esistenti siano posti tra loro ad una distanza inferiore a quella prevista dal presente Regolamento e limitatamente al raggiungimento di tale distanza minima.**

- 18) L'attività agricola costituisce elemento prioritario nel contesto territoriale comunale. In ragione della necessità di tutelare e supportare le aziende agricole appare corretto inserire una apposita normativa di RUE che consenta i necessari interventi edilizi di adeguamento e potenziamento. Si procede pertanto all'integrazione dell'art. 86 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 61 secondo il testo proposto nell'osservazione.

- 19) Al fine di garantire maggior chiarezza di lettura del disposto normativo e per specificare i requisiti dei soggetti legittimati ad operare in ambito agricolo, si integra l'art. 85 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 60 con l'introduzione dei nuovi commi 7 e 8 come di seguito indicato:  
[...] omissis

**7. Gli interventi edilizi riguardanti nuovi edifici destinati a residenza agricola possono essere richiesti esclusivamente da imprenditori agricoli.**



**8. Gli interventi edilizi, connessi al cambio di destinazione d'uso disciplinata dal presente regolamento possono essere richiesti da qualunque soggetto avente titolo.**

20) In relazione alle normative sanitarie di settore e alla volontà di supportare il settore economico zootecnico si incrementa la soglia fino a 200 mq per ettaro indicata nell'articolo 87 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 62 secondo quanto di seguito:

[...] omissis

*8. Nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 26/2001, al D.Lgs. 267/2003, D.Lgs. 126/2011, D.Lgs. 122/2011, D.Lgs. 181/2010, ai sensi del presente Articolo si definiscono le seguenti soglie massime ammissibili per gli allevamenti aziendali:*

*a) per allevamenti Bovini – Bufalini – Equini – Ovini: la Su massima consentita è pari a 90 200 mq ogni ettaro di superficie agricola, comprensivi di ambienti, locali ed altri manufatti accessori alla stalla;*

[...] omissis

21) Con le medesime motivazioni di cui al punto 11, si propone pertanto di reinserire l'art. 99 del RUE vigente all'interno del TITOLO III Parte Seconda del Regolamento Edilizio (articolo 135)

22) La richiesta viene assolta attraverso l'adeguamento del RUE e la predisposizione del nuovo Regolamento Edilizio in ossequio alle disposizioni regionali intervenute.

23) Con le medesime motivazioni di cui al punto 11, si propone l'inserimento dei contenuti richiesti nei corrispondenti articoli del TITOLO III Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

Osservazione

**ACCOLTA**

Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.NTA, RUE.T01, RUE.T01a, RE



## 12. RUE - Osservazione 12

<b>Comune di Busseto</b>	Prot. n.	<b>12620</b>	del <b>09/10/2017</b>	<b>RUE 12</b>	
	Rif. Catastali:	-			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	-			

### Oggetto dell'Osservazione

In relazione ad ulteriori approfondimenti, si richiede:

- 1) l'inserimento, nell'elaborato RUE.T02a delle mura intermedie poste tra Via Pettorelli e Via Scarlatti e tra Via Seletti e Via della Biblioteca;
- 2) la modifica degli indici contenuti nell'articolo 73 relativo all'Ambito commerciale esistente;
- 3) nell'articolo 24, il richiamo alla LR. 15/2013 e la modifica del riferimento dal piano stradale al piano di campagna per gli scavi e i reinterri;
- 4) adeguamento alle modifiche della L.R. 15/2013 all'interno dell'art. 25;
- 5) modifica del comma 3 dell'art. 106, in merito all'impossibilità di messa a dimora di alberature abbattute;
- 6) modifica dell'intero art. 112, al fine di definire in modo più articolato la tematica dei dehors;
- 7) modifica dell'art. 124, al fine di renderlo maggiormente coerente con le disposizioni del RUE vigente in materia di recinzioni;
- 8) modifica del comma 2 dell'art. 134, al fine di una valutazione puntuale di tende e insegne aggettanti;
- 9) modifica dell'art. 135 e inserimento di una disciplina maggiormente articolata e puntuale del piano del colore;
- 10) adeguamento dell'art. 139 alle modifiche introdotte alla L.R. 15/2013 in materia d'competenza della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

### Proposta di Controdeduzione

- 1) Si prende atto della mancata individuazione delle porzioni di mura indicate e si procede alla modifica dell'elaborato RUE.T02a del RUE.
- 2) Per le ragioni espresse, si procede a modificare come richiesto l'art. 73 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 48.
- 3) Si modifica come richiesto l'art. 24 delle norme adottate del RUE corrispondente all'art. 4 del Regolamento Edilizio. Trattasi di adeguamento alle disposizioni intervenute e di precisazione delle disposizioni adottate.
- 4) Si modifica come richiesto l'art. 25 delle norme adottate del RUE corrispondente all'art. 5 del Regolamento Edilizio: Trattasi di adeguamento alle disposizioni intervenute.
- 5) Poiché l'equilibrio ecologico ed ambientale delle trasformazioni risulta ampiamente affrontato e disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali, la norma adottata nell'art. 106 (delle norme adottate del RUE corrispondente all'art. 116 del Regolamento Edilizio appare) appare di fatto non



coerente con i meccanismi di compensazione ambientale preventiva. Si procede pertanto alla modifica richiesta.

- 6) Alla luce della necessità di inserire nel Regolamento edilizio l'insieme della disciplina di decoro urbano, si procede alla modifica dell'art. 112 delle norme adottate del RUE corrispondente all'art. 99 del Regolamento Edilizio.
- 7) Per le ragioni espresse, si procede a modificare come richiesto l'art. 124 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 111 del Regolamento Edilizio.
- 8) Si procede a modificare il comma 2 dell'art. 134 (delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 145) del Regolamento Edilizio. La modifica costituisce un miglioramento e delle norme e una maggiore facilità di applicazione.
- 9) Alla luce della necessità di inserire nel Regolamento edilizio l'insieme della disciplina di decoro urbano, si procede alla modifica dell'art. 135 delle norme adottate del RUE corrispondente all'art. 136 del Regolamento Edilizio. Vengono inoltre inseriti gli articoli 137 e 138 al fine di una trattazione completa sull'intero territorio della disciplina del colore e dei materiali di finitura.
- 10) Si modifica come richiesto l'art. 139 delle norme adottate del RUE corrispondente all'art. 15 del Regolamento Edilizio: Trattasi di adeguamento alle disposizioni intervenute.

Osservazione

**ACCOLTA**

Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.NTA, RUE.T02a, RE



### 13. RUE - Riserve Provincia di Parma

<b>Provincia di Parma</b>	Prot. n.	<b>11160</b>	del <b>20/09/2016</b>	<b>RUE 13</b>	
	Rif. Catastali:	-			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione:	-			

#### Oggetto delle Riserve

Si segnalano alcuni chiarimenti e modifiche alle norme di RUE.

#### Proposta di Controdeduzione

- a) Art. 11. L'articolo 11 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 36 del Regolamento Edilizio. Al fine di semplificare la lettura dell'articolo, si procede con l'eliminazione del comma 2 e ad adeguare coerentemente i riferimenti ai commi contenuti nello stesso Articolo.
- b) Art. 14. L'articolo 14 delle norme adottate del RUE corrisponde all'art. 12 del Regolamento Edilizio. Si procede ad inserire nel comma 2, tra i documenti a corredo dei PUA, anche la "VALSAT, qualora non diversamente prescritto dal POC"
- c) CAPO V (del TITOLO II). I contenuti del CAPO V del TITOLO II delle norme di RUE adottato sono inseriti nella SEZIONE I del CAPO III della PARTE PRIMA e nel CAPO II del TITOLO I della PARTE SECONDA del Regolamento Edilizio. Si specifica che il CAPO V del TITOLO II del RUE, come adeguato all'interno del Regolamento Edilizio, costituisce per lo più adempimento alle disposizioni normative, introducendo le specificità che sono richiesti o dalle Leggi regionali o dagli atti di coordinamento tecnico. Per quanto riguarda l'art. 25 (delle norme di RUE adottate corrispondenti all'art. 5 del Regolamento Edilizio), il RUE (prima) e l'attuale Regolamento Edilizio hanno inteso richiedere la predisposizione di un progetto unitario nel caso in cui la richiesta di realizzare una recinzione sia connessa ad altri interventi da effettuare su un edificio posto nel medesimo lotto.
- d) Art. 74. L'articolo 74 delle norme adottate del RUE corrisponde all'attuale art. 49. La norma introdotta nel comma 4 specifica che, per gli ambiti di riqualificazione, contenuti nel POC 2013 ma non attuati nei modi e nei termini di legge, si applica la disciplina urbanistica contenuta nelle schede di cui all'Allegato A del RUE. La norma, di carattere transitorio, si rende necessaria per evitare un eventuale vuoto disciplinare alla scadenza del POC 2013.
- e) Art. 80. L'articolo 80 delle norme adottate del RUE corrisponde all'attuale art. 55. Le norme introdotte intendono consolidare attività economiche già insediate sul territorio da anni e che rischierebbero, se non adeguatamente supportate, di provocare ulteriori dismissioni del patrimonio edilizio sparso. Il RUE, coerentemente con le disposizioni del PSC, ha ritenuto più coerente estendere le possibilità edilizie sui fabbricati esistenti, piuttosto che imporre la delocalizzazione delle attività e una alquanto difficoltosa procedura di recupero dei volumi dismessi in ambito agricolo. Si procede comunque ad integrare l'art. 80 delle norme adottate del RUE corrispondente all'attuale art. 55 introducendo i seguenti comma 12 e 13:



12 *Gli interventi di cui ai commi 4-5-6-7 e 8 sono subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:*

- a) gli ampliamenti dovranno assicurare un adeguato inserimento ambientale nel contesto territoriale agricolo, con particolare attenzione alla qualità architettonica, ai materiali di finitura, ai colori, al corretto rapporto con le aree esterne e a una scelta oculata delle essenze arboree autoctone;*
- b) i progetti dovranno prevedere adeguati interventi di riqualificazione e di mitigazione degli impatti negativi dei fabbricati e delle aree esistenti, con eliminazione di eventuali superfetazioni e di depositi a cielo aperto e con la ricerca di soluzioni volte ad assicurare, per quanto possibile, soluzioni progettuali coerenti ed unitarie per l'intero insediamento;*
- c) dovranno essere realizzate infrastrutture e servizi per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti; in particolare dovranno essere adottate misure atte alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico, idrico, acustico e del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica, al contenimento del consumo energetico, all'impiego di fonti energetiche alternative, al recupero delle acque, alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro.*
- d) dovrà essere garantita un'adeguata, razionale e sicura accessibilità delle persone, dei mezzi e delle merci;*

13 *Per la verifica degli impatti derivanti dagli interventi di cui al comma precedente, il SUAP del Comune si avvale dei competenti servizi tecnici territoriali, attraverso l'indizione della Conferenza dei Servizi. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà pertanto essere accompagnata dagli elaborati specialistici redatti a cura di professionisti abilitati, esperti nelle varie materie tecnico/ambientali.*

Riserve

ACCOLTE

Elaborati oggetto di modifica diretta:

RUE.NTA