



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

E REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

APPROVAZIONE

PROGETTO:

POLITECNICA Arch. Fatima Alagna
INGEGNERIA E ARCHITETTURA

ING. CLAUDIA DANA AGUZZOLI

CON LA CONSULENZA, PER IL RUE BIOSOSTENIBILE:

Ing. Roberto Teneggi

Analisi e progetto paesaggio, sistema del verde :
STUDIOSILVA s.r.l. :

Dott. Agr. Rita Bega

Analisi geologico- ambientali, idrogeologia :

Dott. Geol. Daniele Piacentini

Analisi inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, rifiuti:
STUDIO ALFA s.r.l.:

Geom. Luca Savigni

Analisi delle potenzialità archeologiche

AR/S Archeosistemi.

Dott.ssa Barbara Sassi

Infrastrutture a rete, rischio idraulico:

Ing. Stefano Simonini

Mobilità e infrastrutture viarie:

Ing. Andrea Giaccherini

Bioedilizia e risparmio energetico:

Roberto Teneggi Ingegnere Studio Associato di Finelli e Teneggi

Ing. Roberto Teneggi

STAFF DI PROGETTO:

Arch. Luigi Zagni

Dott. Urb. Francesco Uccellari

Coordinatore elaborazioni GIS:

Dottor.ssa Chiara Paiola

Elaborato:

REGOLAMENTO URBANISTICO- EDILIZIO

opera argomento doc. e prog. fase revisione

R U M E R U 0 1 D 0

CARTELLA:		FILE NAME: RUMERU01_D0_3916.pdf	NOTE:		PROT.		SCALA:	
5								
4								
3								
2								
1								
0	Emissione				7/04/14	Bordina	Zagni	Aguzzo
REVISIONE	DESCRIZIONE				DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Il presente progetto e' il frutto del lavoro dei professionisti associati in politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.



RUE



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO (RUE)

TITOLO 1 -	DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI	8
CAPO 1.1 -	OGGETTO, EFFICACIA, APPLICAZIONE	8
Art. 1.1.1 -	Contenuti e campo di applicazione	8
Art. 1.1.2 -	Elementi costitutivi del RUE.....	8
Art. 1.1.3 -	Validità ed efficacia del RUE.....	9
Art. 1.1.4 -	Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	9
Art. 1.1.5 -	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	10
Art. 1.1.6 -	Modifiche al RUE e testo coordinato.....	11
Art. 1.1.7 -	Deroghe.....	11
Art. 1.1.8 -	Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	11
Art. 1.1.9	Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444	11
TITOLO 2 -	MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	12
CAPO 2.1 -	DISPOSIZIONI GENERALI: TIPI DI INTERVENTO	12
Art. 2.1.1 -	Interventi diretti.....	12
Art. 2.1.2	Interventi soggetti a POC	13
Art. 2.1.3 -	Interventi soggetti a PUA	14
Art. 2.1.4 -	Attività edilizia libera	14
Art. 2.1.5 -	Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC	14
CAPO 2.2 -	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	15
Art. 2.2.1 -	Disposizioni generali	15
CAPO 2.3 -	DEFINIZIONE E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	15
Art. 2.3.1 -	Generalità	15
CAPO 2.4 -	DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO.....	16
Art. 2.4.1 -	Generalità.....	16
Art. 2.4.2 -	Definizione degli Usi Urbani	16
Art. 2.4.3 -	Definizione degli Usi Agricoli.....	20
CAPO 2.5 -	NORME PROCEDURALI: COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI DEL PROCESSO EDILIZIO	21
Art. 2.5.1 -	Generalità	21
TITOLO 3 -	NORME PER LA QUALITA' URBANA E LA TUTELA DEL VERDE: AMBIENTE URBANO, DECORO E ORNATO	24
CAPO 3.1 -	DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E	

DELL'AMBIENTE URBANO.....	24
Art. 3.1.1 - Decoro generale	24
Art. 3.1.2 - Recupero di edifici in stato di degrado	25
Art. 3.1.3 - Conservazione degli elementi di pregio.....	26
Art. 3.1.4 - Disposizioni relative alla mobilità, all'arredo urbano e alle costruzioni accessorie.....	26
CAPO 3.2 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE	31
Art. 3.2.1 – Disposizioni generali.....	31
Art. 3.2.2 – Oggetto della tutela	32
Art. 3.2.3 – Prescrizioni d'intervento	32
Art. 3.2.4 – Casistiche e caratteristiche degli impianti a verde in generale e negli elementi della rete ecologica comunale	34
TITOLO 4 - CRITERI GENERALI PER INTERVENTI EDILIZI.....	36
CAPO 4.1 - DISPOSIZIONI PER LA GENERALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI	36
Art. 4.1.1 - Campo di applicazione.....	36
Art. 4.1.2 - Sterri reinterri e muri di sostegno	36
Art. 4.1.3 - Sagome degli edifici, rapporti fra pieni e vuoti, allineamenti.....	36
Art. 4.1.4 - Coperture e attrezzature tecnologiche in copertura	37
Art. 4.1.5 - Canali di gronda pluviali e lattonerie.....	38
Art. 4.1.6 - Paramenti murari di facciata ed intonaci di finitura.....	38
Art. 4.1.7 - Elementi decorativi, serramenti, infissi, ringhiere	39
TITOLO 5 - TUTELE AMBIENTALI, STORICO-ARCHEOLOGICHE E PAESAGGISTICHE, ALTRI LIMITI E CONDIZIONAMENTI	41
CAPO 5.1 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	41
Art. 5.1.1 - Generalità.....	41
Art. 5.1.2 - Definizioni specifiche per il sistema insediativo storico	41
Art. 5.1.3 - Modalità generali di attuazione del RUE nel Sistema insediativo storico.....	42
Art. 5.1.4 - Prescrizioni generali per gli ambiti ACS.1, ACS.2, ACS.3: modalità di attuazione.....	43
Art. 5.1.5 - Recupero dei sottotetti esistenti	45
Art. 5.1.6 - Interventi nei Centri Storici (Ambito ACS.1).....	46
Art. 5.1.7 - Interventi nei "Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente" (Ambito ACS.2).....	47
Art. 5.1.8 – Interventi nelle "insediative storiche" (Ambito ACS.3)	48
Art. 5.1.9 Insediamenti ed edifici rurali di interesse storico – culturale e testimoniale nei centri storici, nei nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e nelle strutture insediative storiche, nonché negli ambiti urbani consolidati.....	50
Art. 5.1.10 – Prescrizioni generali per gli interventi sul sistema insediativo storico negli Ambiti ACS.1, ACS.2, ACS.3	50
Art. 5.1.11 - Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo ..	51
Art. 5.1.12 – Procedure di attuazione della tutela delle potenzialità archeologiche del territorio.....	54

CAPO 5.2 – TUTELA AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE, ALTRI LIMITI E CONDIZIONAMENTI	56
Art. 5.2.1– Bacini di accumulo a basso impatto ambientale.	56
Art. 5.2.2– Specifiche disposizioni per gli interventi compresi negli Ambiti di valore paesaggistico delle vie d’acqua.	56
Art. 5.2.3 - Prescrizioni di carattere geotecnico – sismico per le zone edificabili	57
 TITOLO 6 - TERRITORIO URBANIZZATO	 58
CAPO 6.1 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	58
Art. 6.1.1 - Definizione e perimetrazione	58
Art. 6.1.2 - Ambiti urbani consolidati: disposizioni generali, requisiti e limiti alle trasformazioni	58
Art. 6.1.3 - Incentivi volumetrici per la promozione del recupero e riqualificazione dell’esistente negli ambiti urbani consolidati (AUC)	60
Art. 6.1.4 - Ambiti urbani consolidati di impianto storico del Capoluogo (AUC1) (edificati prima del 1930) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d’uso	61
Art. 6.1.5 - Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto novecentesco (AUC2) (edificati fra il Dopoguerra e il 1980) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d’uso	62
Art. 6.1.6 - Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (edificati dopo il 1980) (AUC3) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d’uso.....	62
Art. 6.1.7 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC4) - Parametri urbanistico-edilizi; destinazioni d’uso	63
Art. 6.1.8 - Ambiti urbani consolidati di Villa Aiola (AUC5) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d’uso	64
Art. 6.1.9 Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC	65
Art. 6.1.10 - Aree di nuova edificazione (ANE) a intervento diretto per nuova costruzione/recupero negli Ambiti urbani consolidati (AUC) e Aree di recupero ad intervento diretto	65
Art. 6.1.11 - Interventi ammessi negli ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale	66
Art. 6.1.12 - Incrementi del numero delle unità immobiliari e frazionamenti in più unità immobiliari di edifici residenziali esistenti in ambiti AUC1-AUC2-AUC3-AUC5	67
Art. 6.1.13 - Cambio di destinazione d’uso in Ambito consolidato	67
Art. 6.1.14 - Disposizioni inerenti edifici in fasce di rispetto stradale o di elettrodotto in ambiti consolidati	68
Art. 6.1.15 - Disposizioni inerenti la delocalizzazione di edifici incongrui/da demolire nel territorio urbanizzato in Aree di nuova edificazione (ANE) e/o aree Ambiti consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti (nuove previsioni).....	68
 CAPO 6.2 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA’ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE (COMUNALI)	 70
Art. 6.2.1 - Definizione e perimetrazione	70

Art. 6.2.2 - Disposizioni generali	70
Art. 6.2.3 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive (ASP.C1)	72
Art. 6.2.4 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione (ASP.C2).....	73
Art. 6.2.5 - Ambiti specializzati per attività commerciali, direzionali e ricettive (ASP.C3)	74
Art. 6.2.6 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive in corso di attuazione (ASP.C4)	76
Art. 6.2.7 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale (ASP.C5)	76
Art. 6.2.8 - Ambiti produttivi consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC	77
Art. 6.2.9 Aree di nuova edificazione (ANE) a intervento diretto riconfermate dal PRG vigente in ambiti specializzati per attività produttive (ASP).....	77
Art. 6.2.10 – Insediamenti commerciali di rilevanza provinciale/sovracomunale e comunale.....	78
 TITOLO 7 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE	80
 CAPO 7.1 - INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR) 80	
Art. 7.1.1 – Generalità	80
Art. 7.1.2 Interventi ammessi negli ambiti urbani da riqualificazione fino all’approvazione del POC.....	80
 TITOLO 8 - SPAZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE	81
Art. 8.1.1 – Generalità	81
Art. 8.1.2 - Interventi ammessi negli Spazi ed attrezzature di interesse collettivo di rilevanza sovracomunale	81
 TITOLO 9 - TERRITORIO URBANIZZABILE	82
 CAPO 9.1 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AM).....	82
Art. 9.1.1 – Interventi ammessi negli ambiti per nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale fino all’approvazione del POC	82
 TITOLO 10 - TERRITORIO RURALE	83
 CAPO 10.1 PREMESSE	83
Art. 10.1.1 - Articolazione e definizioni.....	83
 CAPO 10.2 INTERVENTI AGRICOLI DI NUOVA COSTRUZIONE	83
Art. 10.2.1 - Interventi di nuova costruzione in territorio rurale	83
Art. 10.2.2 - Interventi di nuova costruzione connessi all’attività agricola.....	84
Art. 10.2.3 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati ad uso abitativo connessi all’attività agricola	84

Art. 10.2.4 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola	85
Art. 10.2.5 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo non intensivo.....	86
Art. 10.2.6 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo intensivo.....	88
Art. 10.2.7 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati destinati ad attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli	89
Art. 10.2.8 - Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura.....	91
Art. 10.2.9 - Interventi mediante Progetto di Riqualificazione e Ammodernamento aziendale attuato con PUA di iniziativa privata (PRAA).....	91
CAPO 10.3 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.	91
Art. 10.3.1 - Interventi ammessi	91
Art. 10.3.2 - Interventi relativi ad attività di Agriturismo	92
CAPO 10.4 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA	92
Art. 10.4.1 - Interventi di recupero per fini extra-agricoli.....	92
Art. 10.4.2 - Edifici di valore storico-testimoniale e ambientale	93
Art. 10.4.3 - Edifici incongrui	94
Art. 10.4.4 - Altri edifici esistenti in territorio rurale	95
Art. 10.4.5 - Edifici in stato di crollo.....	96
Art. 10.4.6 - Interventi di riconversione all'uso agricolo	96
Art. 10.4.7 - Disposizioni inerenti edifici oggetto di demolizione a seguito della realizzazione di opere pubbliche in territorio rurale.....	97
Art. 10.4.8 - Ulteriori interventi in territorio rurale: ampliamento di fabbricati per la realizzazione di superficie pertinenziale.....	97
Art. 10.4.9 - Particolari disposizioni per gli Ambiti agricoli periurbani (AAP) della campagna parco	98
Art. 10.4.10 - Piani di recupero da PRG vigente nel territorio rurale	98
Art. 10.4.11 - Aree per attività ricreative e assimilabili in territorio rurale.....	100
Art. 10.4.12 - Aree soggette ad attività estrattiva (da PAE vigente)	101
Art. 10.4.13 – Impianti di lavorazione materiali inerti in territorio rurale.....	101
Art. 10.4.14 - Insediamenti artigianali e assimilabili in territorio rurale.....	101
Art. 10.4.15 – Aree di previsione residenziale residua del PRG nel territorio rurale.....	102
CAPO 10.5 CRITERI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE.	103
Art. 10.5.1 - Criteri progettuali per il recupero di fabbricati privi di valore storico-architettonico culturale e testimoniale per la nuova costruzione di manufatti nel territorio rurale	103
TITOLO 11 - DOTAZIONI TERRITORIALI.....	107
CAPO 11.1 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE	107
Art. 11.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	107
CAPO 11.2 - INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ E ACCESSORI.....	107

Art. 11.2.1– Percorsi pedonali e ciclabili	107
Art. 11.2.2– Impianti per la distribuzione di carburante	109
Art. 11.2.3 Impianti per l'alimentazione dei veicoli elettrici	110
CAPO 11.3 - PARCHEGGI E DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME.....	111
Art. 11.3.1 - Definizioni, requisiti tipologici e dimensionali	111
Art. 11.3.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1	112
Art. 11.3.3 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2)	113
Art. 11.3.4 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Parametri quantitativi minimi.....	113
Art. 11.3.5 - Spazi per parcheggi privati	118
Art. 11.3.6 - Autorimesse interrato	119
Art. 11.3.7 - Autorimesse non interrato	121
CAPO 11.4 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....	122
Art. 11.4.1 – Generalità	122
Art. 11.4.2 - Attrezzature e spazi collettivi – attrezzature di rango sovracomunale e comunale.....	122
Art. 11.4.3 – Spazi aperti attrezzati per attività sportive e Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione e il tempo libero	124
Art. 11.4.4 Realizzazione/Monetizzazione delle aree destinate a parcheggio.....	124
Art. 11.4.5 - Attuazione	125
Art. 11.4.6 - Usi temporanei di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche	125
CAPO 11.5 – DOTAZIONI ECOLOGICHE-AMBIENTALI	126
Art. 11.5.1 – Generalità	126
Art. 11.5.2 - Dotazioni ecologiche e ambientali – elementi della Rete Ecologica Comunale.....	127
Art. 11.5.3 - Dotazioni ecologiche e ambientali – Aree a verde privato	128

Comune di Montecchio Emilia
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO – NORME

Parametri urbanistici ST = Superficie Territoriale SF = Superficie Fondiaria UT = Indice di Utilizzazione Territoriale UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria SM = Superficie Minima di intervento SMA = Superficie Minima di intervento nel territorio rurale PE = Potenzialità edificatoria CU = Carico urbanistico CI = Capacità insediativa DT = Densità territoriale DF = Densità fondiaria P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria P3 = Parcheggi pertinenziali U = Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie) Parametri Edilizi SU = Superficie utile	Sa = Superficie accessoria Sul = Superficie (utile) lorda SC = Superficie Complessiva, edificata o edificabile SQ = Superficie coperta Sp = Superficie permeabile Q = Rapporto di copertura Sp = Superficie Permeabile IP = Indice di permeabilità Sv = Superficie di vendita Se = Superficie esistente Sp = Superficie pertinenziale NP = Numero di piani convenzionale VT= Volume totale (o lordo) VU= Volume utile Hf = Altezza del fronte di un edificio H = Altezza di un edificio Hu = Altezza utile netta Hv = Altezza utile media UI =Unità immobiliare Ue = Unità edilizia
Tipi di intervento Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale MO = Manutenzione Ordinaria MS = Manutenzione Straordinaria RE = Ristrutturazione Edilizia D = Demolizione con sistemazione e recupero del sedime RU= Ristrutturazione Urbanistica	Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie assoggettate a disciplina conservativa RS = Restauro scientifico RRC = Risanamento conservativo RT = Ripristino tipologico RRAL = Recupero e Risanamento delle aree libere
Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione NC = Nuova costruzione	Tipi di intervento non edilizi MT = Significativi movimenti di terra Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso MD = Mutamento di destinazione d'uso
Varie CQAP = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale POC = Piano Operativo Comunale PSC = Piano Strutturale Comunale	PUA = Piano Urbanistico Attuativo PRAA = Piano/progetto di riqualificazione e ammodernamento aziendale (di azienda agricola) RUE = Regolamento urbanistico-edilizio SUE = Sportello Unico per l'Edilizia SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive
Usi urbani U.1 Residenza civile U.2 Attività ricettive U.3 Residenza collettiva U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.5 Medie strutture di vendita U.5.1 Medio-piccole strutture di vendita - U5.1.a - Medio-piccole str. di vendita settore aliment./misto; - U5.1.b - Medio-piccole str. di vendita settore non alimentare. U.5.2 Medio-grandi strutture di vendita - U5.2.a - Medio-grandi str. di vendita settore aliment./misto; - U5.2.b - Medio-grandi str. di vendita settore non alimentare. U.5.3 Aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori U.5.4 Centri commerciali di vicinato di livello inferiore U.6 Pubblici esercizi U.7 Esposizioni, mostre di carattere commerciale U.8 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi U.9 Locali per lo spettacolo U.10 Piccoli uffici e studi professionali U.11 Attività terziarie e direzionali U.12 Artigianato di servizio U.12a Artigianato di servizio alla persona e alla casa U.12b Piccole officine e laboratori artigianali U.13 Artigianato di servizio agli automezzi U.14 Attività artigianale ed industriali U.15 Attività artig.ed industr. settore agro-alimentare e conserviero U.16 Attività estrattive U.17 Attività di rottamazione, smaltimento/recupero rifiuti U.18 Attività di rimessaggio veicoli	U.19 Attrezzature di interesse comune U.20 Attrezzature sportive U.21 Attrezzature per il verde U.22 Attrezzature per l'istruzione superiore U.23 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali U.24 Infrastrutture tecniche e tecnologiche U.25 Impianti di trasmissione via etere U.26 Attrezzature socio-sanitarie U.27 Attrezzature culturali U.28 Sedi cimiteriali U.29 Distributori di carburante U.30 Campeggi U31 Depositi all'aperto Usi Agricoli A.1 Residenza agricola A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura Comprendono inoltre costruzioni accessorie di servizio alla lavorazione agricola, quali legnaie, piccole serre, forni, pozzi coperti. A.3 Allevamenti zootecnici aziendali di tipo non intensivo A.4 Allevamenti zootecnici aziendali di tipo intensivo A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici A.6 Piccole officine e laboratori artigianali A.7 Attrezzature per la promozione della cultura e delle tradizioni locali A.8 Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo A.11 Strutture ricettive agrituristiche A.12 Piccole strutture e recinti per l'escursionismo equestre A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI

CAPO 1.1 - OGGETTO, EFFICACIA, APPLICAZIONE

Art. 1.1.1 - Contenuti e campo di applicazione

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m. e i. e della LR 31/2002 e s.m. e i.. Esso ha per oggetto di competenza la regolamentazione dell'attività urbanistica ed edilizia sul territorio comunale nel rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del PSC e della pianificazione sovraordinata.

2. Il RUE definisce pertanto:

- la disciplina generale delle trasformazioni urbanistico-edilizie possibili e degli usi del suolo, individuando le modalità di intervento e le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le norme procedurali per la definizione dei Piani urbanistici ed il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, per i controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
- i requisiti tecnici delle opere edilizie, comprese le norme igieniche di carattere edilizio;
- la disciplina generale delle modalità di reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali, di concorso dei privati alla loro realizzazione, di determinazione e corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni territoriali e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alla realizzazione delle dotazioni stesse;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, nonché la disciplina generale inerente il calcolo del valore delle aree da monetizzare e circa la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali, anche eventualmente all'esterno dei comparti di intervento;
- la disciplina della realizzazione e manutenzione degli elementi architettonici e degli spazi verdi, nonché degli altri elementi caratterizzanti l'ambiente urbano.

Art. 1.1.2 - Elementi costitutivi del RUE

1. Costituiscono elementi costitutivi del presente RUE i seguenti elaborati:

- a. Regolamento Urbanistico-Edilizio – Norme (il presente fascicolo);
- b. Allegati:
 - ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI
 - ALLEGATO 2 - ARREDI E STRUTTURE PER GIARDINO
 - ALLEGATO 3 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (ANE), AREE DI RECUPERO AD INTERVENTO DIRETTO
 - ALLEGATO 4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD INTERVENTO DIRETTO (ANE) (CONFERMA PRG VIGENTE);
 - ALLEGATO 5– PIANI DI RECUPERO NEL TERRITORIO RURALE;

- c. Cartografie del RUE in scala 1:5000:
 - Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali – Tav. 1 Nord e Sud;
 - Disciplina del sistema insediativo storico – Tav. 2 Nord e Sud.
- d. Schede di Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale (in ambito rurale);
- e. Schede degli edifici incongrui in territorio rurale,
- f. Valsat-VAS e Sintesi non tecnica della Valsat-VAS

3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti allegati al RUE, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati mediante Delibera di Consiglio Comunale.

Art. 1.1.3 - Validità ed efficacia del RUE

1. Le norme del presente RUE, sono redatte in conformità alle prescrizioni, direttive ed indirizzi del Piano Strutturale Comunale (PSC). In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche del RUE e disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti; in caso di contrasto dei contenuti del RUE rispetto a normative, regolamenti e/o piani sovraordinati statali, regionali, provinciali, questi comunque prevalgono rispetto alle norme di RUE.

2. Il RUE si applica agli interventi da attuare nel territorio comunale, fatti salvi i casi di cui all'Art. 1.1.4. Il RUE integra le disposizioni delle Norme tecniche del PSC e relative Schede normative; le norme e previsioni di RUE trovano pertanto applicazione con il fine di:

- specificazione delle modalità di attuazione, dei tipi di intervento, delle funzioni e degli usi ammissibili nei vari ambiti del territorio;
- individuazione e definizione delle modalità di calcolo dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi;
- specificazione dei limiti e condizioni delle trasformazioni urbanistiche edilizie ed ambientali.

3. Per le previsioni del PSC attuabili per intervento diretto, la disciplina delle Norme tecniche del PSC, così come integrata dalla disciplina del RUE, compone il quadro di riferimento normativo completo ai fini della verifica di conformità rispetto gli strumenti di pianificazione, da effettuarsi previo rilascio del titolo abilitativo (permessi di costruire e/o della presentazione della SCIA).

Art. 1.1.4 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione del RUE e fino alla sua entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

A tal fine, ai sensi dell'Art.12 della L.R. 20/00 e s.m. e i., a decorrere dalla data di adozione del RUE l'Amministrazione comunale sospenderà pertanto, fatti salvi i casi di cui ai successivi commi, ogni determinazione in merito:

- all'approvazione degli atti amministrativi e degli strumenti urbanistici o di settore che siano in contrasto con le previsioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione; gli strumenti attuativi del PRG previgente confermati dal PSC e-RUE ma non ancora adottati alla data di adozione del medesimo PSC possono essere approvati solo nei casi e nei limiti stabiliti dal RUE;
- alle domande di permesso di costruire e di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi di cui al DPR 447/1998 e s.m. e i. che siano in contrasto con le previsioni del RUE.

Inoltre l'Amministrazione comunale:

- notificherà ai soggetti che avranno presentato eventuale segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in contrasto con il RUE, l'ordine motivato di non effettuare l'intervento;
- rileverà nelle sedi in cui sarà chiamata ad esprimere pareri, autorizzazioni o atti di assenso l'eventuale contrasto rispetto al RUE, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche e integrazioni.

2. I titoli abilitativi edilizi rilasciati, i permessi di costruire, le denunce di inizio attività e/o le domande, segnalazioni e comunicazioni relative ad attività edilizie presentate prima della data di adozione del RUE, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legislazione vigente.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani urbanistici attuativi – Piani Particolareggiati/di recupero di iniziativa pubblica e privata, Convenzioni e/o Accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati secondo le vigenti disposizioni di legge alla data di adozione del presente RUE e nel rispetto del previgente PRG, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, in detti comparti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti fino allo scadere dei termini fissati dalle relative convenzioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine, si applica quanto disposto dall'art. 6.1.7, comma 3.

4. Per i Piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del RUE e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa. Tali Varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla LR 20/2000 e s.m.i. relativamente ai cosiddetti PUA.

5. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.

Art. 1.1.5 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'Art. 33 comma 3 L.R. 20/2000 e s.m. e i., il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, sostituendosi a tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. In particolare a partire dalla data di approvazione, il presente RUE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 5 del 12/01/2004 e successive modificazioni, nonché tutte le corrispondenti disposizioni del previgente PRG e le disposizioni di natura edilizia contenute nel vigente Regolamento di igiene.

3. Dalla data di approvazione del RUE, le relative disposizioni prevalgono su ogni altro Regolamento comunale per quanto riguarda gli aspetti di igiene edilizia, ferme restando la prevalenza degli altri strumenti di regolamentazione comunale limitatamente alle disposizioni discendenti da altre normative di settore.

Art. 1.1.6 - Modifiche al RUE e testo coordinato

1. Le disposizioni regolamentari del presente RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:

- variante al RUE;
- variante al PSC comprensiva di Variante al RUE;
- formazione/modifica di altri regolamenti comunali, per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'Art.33 della L.R. n. 20/00 e s.m. e i..

2. Gli atti di cui al comma 1, dovranno indicare espressamente le norme oggetto di modifica o di cui si propone una limitazione del campo di applicazione. I medesimi atti inoltre dovranno riportare in allegato il testo coordinato della versione del RUE.

3. Edifici, strade e altre indicazioni delle basi cartografiche (aerofotogrammetriche) delle cartografie del RUE non costituiscono certificazione della esatta corrispondenza con la realtà, quanto a presenza effettiva, forma, collocazione, ecc.. Il Comune può effettuare aggiornamenti periodici delle mappe digitali della base cartografica del RUE, senza che ciò comporti variante al RUE.

Art. 1.1.7 - Deroghe

1. L'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione in deroga agli strumenti urbanistici comunali sono ammessi esclusivamente, ai sensi dell'art. 20 della LR 15/13 e s. m . e i., per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, potrà riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza da fabbricati e confini.

Art. 1.1.8 – Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, nonché quelle di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 06/08/1967.
1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in assenza di strumenti attuativi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 1.1.9 Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

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

Ambiti del RUE	Zone omogenee D.M. 2/04/1968
ACS.1-ACS.2-ACS.3	A
AUC.1-AUC.2-AUC.3-AUC.4-AUC.5	B
AM (fino ad inserimento nel POC)	E
AM (dopo l'inserimento nel POC)	C
ASP.C.1-ASP.C.2-ASP.C.3-ASP.C.4	D
ASP.C.5 (fino ad inserimento in POC)	E
ASP.C.5 (dopo l'inserimento in POC)	D
Territorio rurale AVN-ARP-AVP-AAP	E

TITOLO 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

CAPO 2.1 - DISPOSIZIONI GENERALI: TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.1.1 – Interventi diretti

1. Tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle Norme tecniche del PSC e per i quali le stesse non prevedano la necessaria preventiva approvazione del POC e/o di PUA possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da accordo pubblico-privato ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 e s.m. e i. e/o da convenzione attuativa. Sono in particolare soggetti ad intervento diretto:
 - a. le trasformazioni edilizie ammesse dal PSC e/o dal RUE negli ambiti del sistema insediativo storico e negli ambiti urbani consolidati, con particolare riferimento agli interventi di nuova edificazione (ANE) negli Ambiti urbani consolidati (AUC) e negli ambiti produttivi consolidati (APC), di cui ai Titoli 6 e 7.
 - b. gli interventi per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi, servizi di mobilità, per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - c. gli interventi relativi alla manutenzione e all'eliminazione o mitigazione del rischio negli ambiti interessati da rischi naturali;
 - d. le trasformazioni edilizie e gli interventi di riqualificazione ambientale e messa in sicurezza ammessi nel territorio rurale;
 - e. l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
 - f. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti a seguito della scadenza di vincoli urbanistici sulle aree per la formazione delle dotazioni territoriali e in ambiti soggetti a POC;
 - g. gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di Enti pubblici.
2. Gli interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina di PSC-RUE e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli

insediamenti, ovvero all'impegno dei soggetti attuatori di procedere alla loro realizzazione contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.

Art. 2.1.2 Interventi soggetti a POC

1. Sono soggetti a POC gli interventi volti a dare attuazione alle previsioni del PSC con riferimento a:
 - a. gli interventi di urbanizzazione e di trasformazione edilizia negli ambiti di riqualificazione urbana (AR1 – 2 – 3), negli ambiti per i nuovi insediamenti residenziali (AM1 – 2 – 3 – 4); negli ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinati a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale (ASP.C5);
 - b. gli interventi in Ambiti (urbani e produttivi) consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamente dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale in sede di POC, assoggettati a strumento urbanistico attuativo, non ancora attuati e confermati rispetto al PRG vigente, indicati nelle Cartografie 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 Nord e Sud, e in Allegato 2 alle Norme del PSC;
 - c. gli interventi di urbanizzazione e realizzazione di nuove dotazioni territoriali, in particolare all'interno degli ambiti di nuovo insediamento residenziale e/o di riqualificazione, oppure con funzione di sviluppo delle direttrici del verde urbano, per cui il PSC e/o il RUE prevedano esplicitamente l'inserimento nel POC, quali il 'Bosco di cintura urbana' e gli eventuali 'Corridoi verdi di connessione' e/o 'Corridoi verdi minori'¹;
 - d. gli interventi relativi alle aree di valorizzazione e riqualificazione delle dotazioni territoriali;
 - e. eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica in Ambiti urbani consolidati e/o in Ambiti specializzati per attività produttive, di organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc; in particolare negli 'Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione' (ASP.C2).;
 - f. eventuali interventi di riqualificazione e riconversione suscettibili di alterare significativamente l'assetto esistente nel territorio rurale.
 - g. eventuali ulteriori interventi demandati a POC dal PSC o dal RUE.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire comunque attraverso il POC in ogni ambito del territorio comunale:
 - a. per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste dal PSC;
 - b. per regolamentare, attraverso un progetto unitario convenzionato, interventi di trasformazione urbanistica/ edilizia ovvero mutamento di destinazione d'uso ammessi dal PSC ed attuabili per intervento diretto. A tale scopo il Comune può stipulare accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/00 e s.m. e i., anche per iniziativa dei soggetti interessati.
3. Nei casi in cui è prevista l'approvazione del POC, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo quanto disposto dall'Art. 30, comma 4, e dall'Art. 31, comma 1, della L.R.n. 20/00 e s.m. e i..

¹ Ferma restando la possibilità di inserire l'attuazione (anche solo parziale) dei medesimi all'interno dei programmi di sviluppo delle reti ecologiche in territorio rurale). Tali interventi possono essere soggetti a specifiche modalità di programmazione e finanziamento nell'ambito di strumenti quali il POR-FESR.

Art. 2.1.3 – Interventi soggetti a PUA

1. Sono soggetti a Piani urbanistici attuativi gli interventi inerenti:
 - a. ambiti di nuovo insediamento residenziale e ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinati a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale (AM-ASP.C5), nonché ambiti di riqualificazione (AR) individuati dal PSC e demandati alla formazione di POC;
 - b. le 'Aree di valorizzazione e riqualificazione delle dotazioni territoriali';
 - c. gli Ambiti (urbani e produttivi) consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamente dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale in sede di POC, non ancora attuati e confermati rispetto al PRG vigenti, come indicato dalle Cartografie 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 Nord e Sud, come indicati in Allegato 2 alle Norme del PSC e demandati al POC;
 - d. interventi di nuova urbanizzazione in porzioni di Ambiti urbani consolidati aventi St > 3500 mq per gli insediamenti residenziali e a 5000 mq circa per gli insediamenti produttivi;
 - e. eventuali interventi di ristrutturazione edilizia di organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc, soggetti a POC e, per previsione di quest'ultimo, a PUA;
 - f. eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica in Ambiti urbani consolidati e/o in Ambiti specializzati per attività produttive, demandati a PUA dal POC;
 - g. realizzazione di complessi di autorimesse di cui all'Art. 11.3.6. comma 9, da destinarsi esclusivamente a pertinenza di unità immobiliari residenziali esistenti;
 - h. piani di recupero relativi alle richieste di insediamento (per usi diversi da quelli ammessi dalle Norme tecniche di PSC e dal RUE) per gli insediamenti storici del territorio rurale oggetto del 'Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-testimoniale', come indicati nella cartografia 'Disciplina del sistema insediativo storico' – Tav. 2 Nord e Sud;
 - i. eventuali interventi di riqualificazione e riconversione suscettibili di alterare significativamente l'assetto esistente nel territorio rurale;
 - j. eventuali ulteriori interventi demandati alla formazione di PUA dal PSC, dal RUE e/o dal POC.
2. Per la formazione dei PUA vigono le procedure di cui alla L.R. 20/00 e s. m. e i., artt. 31 e 35.

Art. 2.1.4 - Attività edilizia libera

1. L'attività edilizia libera è attuabile in tutto il territorio comunale, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio ~~e come indicato nell'allegato 2-~~ purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempreché gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

Art. 2.1.5 - Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC

1. Gli interventi ammessi negli ambiti del territorio comunale AM e AR, assoggettati dal PSC a POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono indicati agli artt. 7.1.2 e 9.1.1. Tali interventi sono inoltre consentiti negli ambiti pianificati oggetto di POC (nei casi in cui

esso non abbia assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'Art. 30, comma 4, della L.R. 20/00 e s.m. e i.), a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

CAPO 2.2 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.2.1 - Disposizioni generali

1. Per la definizione degli interventi urbanistici ed edilizi si rimanda all'Allegato della LR 15/13 e s. m. e i..

CAPO 2.3 – DEFINIZIONE E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.3.1 – Generalità

1. Le definizioni e modalità di applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi sono descritti in Allegato 1 al RUE. Tali indici e parametri regolano l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale e si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione, fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data.
2. Al fine di controllare la qualità insediativa ed edilizia degli interventi viene fissato un valore limite massimo di superficie accessoria realizzabile rispetto alla Superficie utile, pari al 40%, valido per ogni uso e per ciascun tipo di intervento (compreso il cambio d'uso).
3. Ai fini di una precisa definizione dei limiti e della computazione delle superfici delle aree indicate nelle cartografie del RUE e del POC, cui applicare i parametri urbanistico-edilizi, le dimensioni dovranno essere misurate di norma mediante procedura digitale. Solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
4. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, anche in sanatoria (permesso di costruire, SCIA), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardino in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
5. Ai fini del comma precedente, in assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, si considerano unità di intervento autonome (lotti) quelli che risultavano già configurati come tali nel catasto alla data del 29/03/1995. Ogni lotto ricavato in epoca successiva per frazionamento di precedenti mappali non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
6. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente

individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

7. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui aventi analoga destinazione urbanistica può avvenire anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, purchè i lotti siano unificati in un unico intervento edilizio, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti.

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

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

CAPO 2.4 - DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 2.4.1 - Generalità

1. Le destinazioni d'uso degli immobili realizzabili nei diversi ambiti, secondo la classificazione del territorio comunale operata dal PSC e dal RUE nelle cartografie di 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' Tav. 1 - Nord e Sud e 'Disciplina del sistema insediativo storico' Tav. 2 – Nord e Sud, hanno carattere vincolante, ferme restando le disposizioni relative agli usi in essere.

2. Ai fini della applicazione delle procedure relative ai mutamenti di destinazione d'uso, di cui al precedente Art. 2.4.11, usi urbani ed agricoli sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti di categoria, caratterizzati dal medesimo carico urbanistico:

- funzioni abitative: U.1 - A.1
- funzioni alberghiere e di residenza collettiva: U.2 – U.3- U.30
- funzioni commerciali: U.4 - U.5 - U.6 – U.7 - U.8
- funzioni direzionali: U.10 - U.11
- funzioni di servizio: U.9 - U.18 – U.19 - U.20 - U.21 - U.22 - U.23 - U.24 - U.25 - U.26 - U.27 - U.28 - U.29 – A.8
- funzioni produttive: U.12 - U.13 - U.14 - U.15 - U.16 - U.17- U.31– A.6
- funzioni produttive agricole: A.3 - A.4 - A.5 - A.11
- funzioni di servizio all'agricoltura: A.2 – A.7 - A.9 - A.10 - A.12 – A.13

Art. 2.4.2 - Definizione degli Usi Urbani

Usi urbani:

U.1 Residenza civile

Comprende oltre agli spazi abitativi, anche spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ecc...), spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie condominiali, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, locali ad uso condominiale per il deposito temporaneo della raccolta differenziata dei rifiuti, ecc...) ed autorimesse private, oltre ad attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione. Comprende inoltre piccole costruzioni accessorie ed in particolare depositi attrezzi, legnaie, piccole serre, piccoli forni, ecc.².

² Per la disciplina degli arredi da giardino si veda l'Allegato 3 al presente RUE.

U.2 Attività ricettive

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residences, case per vacanze, ostelli per la gioventù, inclusi gli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc...) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative).

U.3 Residenza collettiva

Comprende collegi, convitti, conventi, case per studenti, case di riposo, ospizi, caserme ecc... sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio.

U.4 Esercizi commerciali di vicinato (Rif. Art. 31 NTA PSC Livello D- Tipologia 11)

Comprendono gli esercizi commerciali di dimensione ridotta aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq., oltre alle superfici per servizi, magazzini e pertinenze relativi agli stessi esercizi.

U.5 Medie strutture di vendita

U.5.1 Medio-piccole strutture di vendita (Rif. Art. 31 NTA PSC Livello D- Tipologia 10)

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq e 1.500 mq ed annessi magazzini e depositi di servizio all'attività di vendita.

Si distinguono in:

- U5.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U5.1.b - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

U.5.2 Medio-grandi strutture di vendita (Rif. Art. 31 NTA PSC Livello D- Tipologia 9)

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 1.500 mq e 2.500 mq ed annessi magazzini e depositi di servizio all'attività di vendita.

Si distinguono in:

- U5.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U5.2.b - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

U.5.3 Aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori (Rif. Art. 31 NTA PSC Livello D- Tipologia 13)

aggregazioni di esercizi di vicinato e/o medio-piccole strutture di dimensione inferiore ai 3.500 mq. di superficie di vendita complessiva. Sono ricomprese in questa tipologia anche le aggregazioni costituite da «unità edilizie fisicamente accostate» se collocate in edifici non a destinazione commerciale specifica (ossia nei quali la superficie utile relativa alle attività commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva).

U.5.4 Centri commerciali di vicinato di livello inferiore (Rif. Art. 31 NTA PSC Livello D- Tipologia 14)

Aggregazioni di esercizi commerciali di vicinato ed eventualmente di una medio-piccola struttura che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 3.500 mq.. Centri commerciali di importanza locale caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 3.500 mq.

U.6 Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale di intrattenimento, (con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, ecc.), oltre agli spazi di servizio, magazzino e pertinenza.

U.7 Esposizioni, mostre di carattere commerciale

Comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale ed usi analoghi, inclusi gli spazi di servizio e gli spazi per usi complementari/pertinenziali alla attività principale (uffici, pubblici esercizi, agenzie bancarie ecc...)

U.8 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci e funzioni doganali, ecc. finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio.

U.9 Locali per lo spettacolo

Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc...). Comprendono, in particolare, i "...luoghi di pubblico spettacolo o di intrattenimento danzanti compresi i circoli privati in possesso della prescritta autorizzazione, nonché i pubblici esercizi che utilizzano impianti elettroacustici di amplificazione e di diffusione sonora, in qualsiasi ambiente sia al chiuso che all'aperto ..." ai sensi del DPCM del 16.04.1999 n°215. Tali attività sono soggette al rispetto del "limite differenziale" ai sensi della legge quadro 447/95.

U.10 Piccoli uffici e studi professionali

Comprendono le attività direzionali, finanziarie, bancarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, a modesto concorso di pubblico, con superficie complessiva massima di 300 mq.

U.11 Attività terziarie e direzionali

Comprendono attività direzionali pubbliche o private, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, centri congressuali, attività terziarie di servizio alle imprese, servizi per la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato ed altre attività assimilabili, ad elevato concorso di pubblico, con superficie complessiva superiore a 300 mq.

U.12 Artigianato di servizio

Comprende tutti i tipi di attività di artigianato di servizio.

Si articola in:

U.12a Artigianato di servizio alla persona e alla casa

Servizi alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, alla persona, palestre private e centri di estetica e cura del corpo, di dimensioni di norma non superiori a 100 mq oltre agli spazi di servizio, di magazzino e pertinenza.

U.12b Piccole officine e laboratori artigianali

per attività non classificate insalubri con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e di dimensioni non superiori a 200 mq. oltre agli spazi di servizio, di magazzino e pertinenza.

U.13 Artigianato di servizio agli automezzi

Comprende tutte le attività di artigianato di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli (esclusi quelli compresi nella categoria U.12b), oltre agli spazi di servizio, di magazzino e pertinenza.

U.14 Attività artigianale ed industriali

Comprendono tutti i tipi di attività artigianale e industriale di tipo produttivo ed i relativi edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, espositive e commerciali direttamente correlate all'attività principale, ecc. inclusi gli spazi di servizio e pertinenza, con esclusione per le funzioni comprese nell'uso U.15.

U.15 Attività artigianali ed industriali del settore agro-alimentare e conserviero

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, attività espositive e commerciali e aree direttamente correlate ad una attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, ecc..

U.16 Attività estrattive

Comprendono attività di estrazione di minerali ed attività correlate quali le attività di frantumazione e lavaggio, ecc. oltre agli spazi di servizio.

U.17 Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti

Comprendono attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio dei cascami e rottami (metallici e non metallici), di rifiuti solidi o industriali e di biomassa. Le attività includono spazi di lavorazione e depositi coperti o all'aperto. Comprendono inoltre le attività

operanti nel settore dello smaltimento e/o recupero dei rifiuti, ecc..

U.18 Attività di rimessaggio veicoli

Comprendono garages ed autorimesse, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio ed alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, spazi di servizio).

U.19 Attrezzature di interesse comune

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, di volontariato, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, edifici e strutture tecnologiche per la Difesa Nazionale con relative strutture logistiche, ecc., inclusi i servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie), altre attrezzature di interesse comune, attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale con superficie minore di 200 mq, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici amministrativi ed i servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, laboratori di analisi, ecc....), i servizi di tipo religioso (edifici per il culto ed attrezzature complementari quali servizi parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, assistenziali, culturali, ricreative e sportive), i centri per educazione ambientale, ecc..

U.20 Attrezzature sportive

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con copertura fisse o smontabili) che scoperto, quali palestre, palazzetti per lo sport, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, laghetti per la pesca sportiva, maneggi, con relativi spogliatoi e tribune, ecc..

U.21 Attrezzature per il verde

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la ricreazione, il gioco e lo sport (campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni), ecc., chioschi, gazebo ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.

U.22 Attrezzature per l'istruzione superiore

Comprendono le scuole oltre l'obbligo (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, sedi universitarie e post- universitarie, attività di ricerca scientifica) e le attività correlate (funzioni ricettive, attività commerciale al dettaglio e pubblici esercizi).

U.23 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, sedi di associazioni sindacali, economiche, politiche, di volontariato, sedi di attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della Giustizia, Protezione Civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, ecc., di dimensioni superiori a 200 mq.

U.24 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

Comprendono attrezzature di servizio ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani (centrali e sottostazioni tecnologiche, cabine di trasformazione o di trattamento, attrezzature per la captazione, potabilizzazione, impianti per il trattamento e lo smaltimento di reflui (impianti di depurazione), infrastrutture per la tutela idrogeologica, ecc..

U.25 Impianti di trasmissione via etere

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

U.26 Attrezzature socio-sanitarie

Comprendono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, ambulatori con superficie superiore a 200 mq, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc.... oltre

agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, attività commerciali al dettaglio, mense, pubblici esercizi, servizi per il personale, ecc...) che dovranno essere dotate delle necessarie dotazioni territoriali (parcheggi, verde, fognature, impianto di depurazione almeno di secondo livello, ecc.).

U.27 Attrezzature culturali

Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con esclusione per le funzioni comprese nella categoria U.9, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc...)

U.28 Sedi cimiteriali

Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.

U.29 Distributori di carburante

Comprendono le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori ed articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.

U.30 Campeggi

Comprendono le aree destinate alla installazione provvisoria di bungalows, piazzole per tende, camper e similari; quelle per la costruzione di fabbricati destinati ad ospitare i servizi igienici e complementari riservati all'utilizzo degli ospiti (ristorante, bar, attrezzature sportive e ricreative) e relative pertinenze stradali e di parcheggio.

U31 Depositi all'aperto

Comprendono quelle aree di deposito all'aperto di materiale edile, di lavorazione di legnami. Non devono essere materiali catalogati quali rifiuti, non inquinanti e comunque devono risultare rimovibili con tempestività.

Art. 2.4.3 - Definizione degli Usi Agricoli

A.1 Residenza agricola

Comprende, oltre agli spazi abitativi, necessari alla conduzione del fondo anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc) e pertinenza.

A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di produzione/trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, i depositi di attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola al servizio di una azienda singola o di più aziende associate.

Comprendono inoltre costruzioni accessorie di servizio alla residenza agricola, quali legnaie, piccole serre, forni, pozzi coperti.

A.3 Allevamenti zootecnici aziendali di tipo non intensivo

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari.

A.4 Allevamenti zootecnici aziendali di tipo intensivo

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari.

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale,

quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.

A.6 Piccole officine e laboratori artigianali

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per le attività non classificate insalubri con dichiarazione formale dall'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e di dimensioni non superiori a 200 mq. oltre agli spazi di servizio e di magazzino.

A.7 Attrezzature per la promozione della cultura e delle tradizioni locali

Comprendono gli edifici e/o attrezzature di servizio atti a ospitare manifestazioni, esposizioni artistiche e culturali, mostre, sia a carattere temporaneo che stanziale; compresa l'esposizione e la preparazione di alimenti secondo quando regolato dalla competente ASL e legate a manifestazioni ed eventi a carattere solo temporaneo e non stanziale; volte a favorire la promozione della cultura e delle tradizioni locali.

A.8 Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura

Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali (strade poderali), opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.

A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici

Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.

A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo

Comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive, oltre agli spazi di servizio e complementari.

A.11 Strutture ricettive agrituristiche

Comprendono le strutture agricole utilizzate specificatamente per l'esercizio dell'attività agriturbistica

A.12 Piccole strutture e recinti per l'escursionismo equestre

Sono compresi piccole strutture e recinti per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.

A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari, quali pubblici esercizi, ecc..

CAPO 2.5 – NORME PROCEDURALI: COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI DEL PROCESSO EDILIZIO

Art. 2.5.1 – Generalità

1. Le norme procedurali per l'attuazione dei vari tipi di intervento urbanistico ed edilizio sono indicate al titolo II della LR 15/13 e s. m. e i..

2. Le modalità di presentazione delle richieste dei singoli titoli abilitativi è definita mediante determinazione dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la predisposizione di apposita modulistica, anche con l'utilizzo di strumentazione telematica e l'eventuale predisposizione di moduli standard inerenti anche la documentazione e gli allegati progettuali. Per ogni documento o allegato per il quale sia stato adottato dal Comune, nelle forme predette, un modulo standard, l'utilizzo dello stesso per il deposito della

richiesta, istanza o denuncia sarà obbligatorio. Nel caso in cui il richiedente non utilizzi, per uno o più documenti, istanze o allegati, il corrispondente modulo predisposto e adottato dal Comune, il documento, l'istanza o l'allegato si considererà privo di efficacia, con le relative conseguenze in relazione allo sviluppo dell'iter procedimentale.

3. Fatti salvi i casi previsti, ogni intervento edilizio è soggetto alla corresponsione di un contributo di costruzione di cui al titolo III della LR 15/13 e s. m. e i.. Tale contributo è composto da Oneri di urbanizzazione e dal Contributo per il costo di costruzione, le cui modalità di calcolo sono basate su valori tabulati, soggetti a successivi aggiornamenti. Dovrà essere pertanto cura del soggetto richiedente il titolo edilizio, qualora il calcolo del contributo sia a suo carico, verificare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, lo stato di aggiornamento delle tabelle.

4. Nel caso di violazioni alle prescrizioni di natura edilizia del RUE è addebitabile a carico dei responsabili, una sanzione amministrativa, mediante il pagamento di una somma di denaro come indicato nella LR 23/04 e s. m. e i.. Sono fatte salve le eventuali ulteriori sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico – edilizia.

CAPO 2.6 – SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Art. 2.6.1 - Disposizioni inerenti la promozione e l'adozione di accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica.

1. La progettazione degli interventi e degli spazi aperti dovrà assumere a criterio base il miglioramento del microclimatico locale, prioritariamente mediante la previsione di strutture vegetali (filari alberati e/o siepi) con funzioni di protezione dall'irraggiamento solare estivo dei volumi edificati e delle superfici impermeabili e protezione dai venti freddi invernali. A tale scopo, il progetto degli spazi aperti dovrà essere allegato al progetto in fase di richiesta del titolo abilitativo.

2. Il RUE incentiva l'utilizzo di tecniche e impianti FER, mediante le seguenti azioni:

- rispetto dello STANDARD ECOABITA in vigore al momento della richiesta di titolo abilitativo, nonché la certificazione ECOABITA, riguardante la singola unità immobiliare dotata di impianto termico.
- utilizzo di tetti e terrazzi verdi, al fine di garantire elevata ritenzione idrica, maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto «isola di calore». Deve essere utilizzata la tecnologia del verde pensile, per più del 50% della superficie coperta di ogni singola unità strutturale. L'utilizzo di questa soluzione è preclusa negli ambiti del sistema insediativo storico.

3. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da FER dovrà essere coordinata dal punto di vista architettonico e formale con la progettazione dei manufatti edilizi e delle aree e/o degli spazi aperti.

4. Al fine di incentivare l'adesione agli indirizzi di cui al comma 2., sono previsti i seguenti incentivi volumetrici, costituiti da un incremento della Su realizzabile, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, da ricavare a parità di numero di alloggi massimo realizzabile e che non potrà cumularsi all'incentivo previsto dall'Art. 6.1.3 del RUE.

Comune di Montecchio Emilia
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO – NORME

	Incremento Su
Realizzazione edifici in Classe B	+ 3%
Realizzazione edifici in Classe A	+ 6%
Realizzazione edifici in Classe A+	+ 9%
Contenimento dei consumi energetici in regime estivo	+ 2%
Coperture, pareti e terrazzi verdi	+ 2%

5. La Giunta Comunale con successivi atti, potrà meglio esplicitare le procedure ed i parametri di cui al presente articolo.

TITOLO 3 - NORME PER LA QUALITA' URBANA E LA TUTELA DEL VERDE: AMBIENTE URBANO, DECORO E ORNATO

CAPO 3.1 - DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 3.1.1 - Decoro generale

1. Le disposizioni particolari contenute nel presente Titolo concorrono alla riqualificazione ed al riordino dell'ambiente urbano e del paesaggio. Esse si applicano alla generalità del territorio comunale, ferme restando eventuali disposizioni più specifiche previste per singoli ambiti territoriali o categorie di edifici, nonché quelle eventualmente dettate da Piani e/o Progetti Pubblici approvati per singoli ambiti o zone.

2. Nella generalità del territorio comunale, gli organismi edilizi, le pertinenze degli edifici stessi, gli spazi pubblici, così come le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali e più in generale tutto ciò che ricade nell'ambiente devono essere previsti, realizzati e soggetti a manutenzione in modo tale da rispondere a requisiti di ordine, decoro e sicurezza, previo ottenimento dell'eventuale necessario titolo abilitativo.

3. Per la generalità degli edifici e delle relative pertinenze, i proprietari e chiunque ne eserciti un diritto reale d'uso sono tenuti, nell'ambito delle rispettive competenze di legge e regolamentari, ad assicurarne una adeguata manutenzione, in funzione della sicurezza e del decoro generale. In particolare essi sono tenuti:

- alla manutenzione ed alla pulizia degli edifici, ivi compresi: cornicioni, terrazze e davanzali,
- alla manutenzione e al ripristino dei manti di copertura, degli intonaci e delle tinteggiature esterne, ove presenti, ovvero degli altri paramenti murari di facciata di qualunque specie;
- a mantenere in buono stato di efficienza grondaie e tubi di gronda o di scarico fino al suolo;
- alla manutenzione ed alla pulizia di porte, serramenti, insegne, targhe, vetrate, androni, scale, inferriate, tende ed ogni altra cosa esposta alla pubblica vista;
- alla pulizia dei numeri civici ed eventuali tabelle stradali apposte sui muri esterni;
- ad assicurare una sufficiente illuminazione degli accessi, delle scale e dei passaggi di uso comune aperti al pubblico.

4. In caso di trascuratezza da parte dei soggetti indicati al comma precedente, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e delle opere tese ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici o parti di essi. Qualora vengano rilevati abusi o inadempienze, il Sindaco, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e della sicurezza. In caso di inerzia o rifiuto da parte dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

5. Gli esercenti di negozi, pubblici esercizi, chioschi, laboratori e simili, i venditori ambulanti e quant'altri occupino a qualsiasi titolo area pubblica o di pubblico passaggio o aree antistanti le stesse, sono tenuti a mantenere pulite le aree circostanti i loro locali o impianti, e può

essere fatto loro obbligo da parte del Comune di predisporre un adeguato numero di idonei portarifiuti all'esterno dei locali.

6. I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati (visibili dalle strade o spazi pubblici) non sono ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici o in aree libere nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dal PSC. Sono ammessi invece, su apposita autorizzazione del Sindaco, nelle aree produttive interne e/o esterne al suddetto perimetro, sempre che, sentiti gli organi competenti, non costituiscano rischio per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

7. Possono altresì essere ammessi depositi temporanei di materiali (es. legname per il riscaldamento domestico) di stretto utilizzo dell'abitazione, purché disposti in buon ordine.

Art. 3.1.2 - Recupero di edifici in stato di degrado

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

2. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.

3. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:

- di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
- di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;
- di rimozione o elevazione ad altezza di sicurezza, tende, tendoni, insegne, ecc..

4. I proprietari degli immobili di cui sopra provvedono a presentare la DIA/SCIA, ove richiesta, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.

5. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere eventualmente ai contributi previsti dalla L.R. 15 luglio 2002, n. 16.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di SCIA.

Art. 3.1.3 - Conservazione degli elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc,
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinverranno durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tali elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

Art. 3.1.4 - Disposizioni relative alla mobilità, all'arredo urbano e alle costruzioni accessorie

1. Ferme restando eventuali disposizioni più specifiche dettate da Piani e/o Progetti Pubblici approvati per singoli ambiti o zone, nella generalità del territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni:

a) Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano

a1. Nel Centro storico individuato dal PSC-RUE, oltre alle apposite norme della Disciplina particolareggiata (rif. Cartografia 'Disciplina del sistema insediativo storico – Tav. 2 Nord e Sud), devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo:

- pavimentazioni stradali, marciapiedi e relativi accessori quali cordonate, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc...: ripristino delle originarie tipologie e materiali con preferenza per le lastre squadrate di arenaria, l'acciottolato, il porfido, beola, marmi veronesi e istriani e il laterizio, nel rispetto degli obiettivi di sicurezza e accessibilità architettonica. Per muretti di sostegno e contenimento è suggerito il paramento a vista in laterizio o blocchi regolari di sasso locale con giunti stuccati a filo o a imitazione del muro a secco. La CQAP nell'esprimere il parere di inserimento nel contesto urbano ed ambientale per interventi che interessano edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PSC-RUE, potrà, di volta in volta, in relazione alla situazione ambientale locale, suggerire altri tipi di materiali e tecnologie;
- vetrine di esercizi pubblici e commerciali: preferibilmente in legno o ferro verniciato; da escludere i tipi in alluminio colore argento e oro;
- corpi illuminanti esterni: in ferro o ghisa di tipo ottocentesco o comunque di tipo tradizionale, se di disegno moderno, a linee e forme della massima semplicità;
- fontanelle, fittoni, paracarri: in ghisa, arenaria, o altra pietra naturale;
- cestini portarifiuti: in metallo a disegno semplice;
- eventuali altri elementi di arredo quali portabiciclette, fioriere, fontane, sedili o panchine, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a modelli della tradizione ovvero, se di disegno moderno, a linee e forme della massima semplicità.

a2. Negli interventi previsti su spazi pubblici o su spazi comunque esposti alla pubblica vista nell'ambito del Centro storico le soluzioni di pavimentazione esterna (materiali e modalità di posa) e la scelta degli elementi di arredo urbano dovrà il più possibile conformarsi a criteri di semplicità.

b) Parcheggi

b.1 Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal PSC e dal presente RUE.

b.2 Nella progettazione e realizzazione degli stessi si dovrà tenere conto di criteri che garantiscano la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria a cui risultano collegati, sia delle manovre di stazionamento.

b.3 Gli spazi di sosta e di manovra saranno pertanto, di norma, separati a mezzo di apposite

cordonature dalla viabilità di scorrimento alla quale comunicheranno con specifici accessi. Potranno invece essere realizzati in continuità con la sede viabile delle strade di distribuzione interna.

b.4 Dovrà essere ricercata la più diretta connessione degli spazi di sosta con i percorsi di movimento pedonale.

b.5 La viabilità di distribuzione interna alle aree di parcheggio sarà normalmente pavimentata in asfalto bituminoso o in pietra naturale, a seconda delle caratteristiche dominanti del contesto urbano, mentre i singoli stalli di sosta dovranno preferibilmente essere pavimentati con materiali permeabili, quali in particolare grigliati in autobloccanti di cemento o altri tipi di grigliato a verde.

b.6 I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza che di urbanizzazione primaria, devono sempre essere indicati negli elaborati allegati alla domanda di titolo abilitativo agli interventi, nonché negli elaborati costitutivi il progetto di PUA ove previsto.

c) Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

c.1 Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina conservativa specifica, i marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile e di norma circoscritti da cordoli di altezza non inferiore a 10 cm rispetto al piano della viabilità.

c.2 Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari.

c.3 All'atto della presentazione di progetti inerenti nuove costruzioni o ristrutturazioni, devono essere previsti i particolari costruttivi dei marciapiedi che saranno obbligatoriamente realizzati lungo i lati prospicienti le strade.

c.4 Tutti i percorsi pedonali di tipo pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'Art. 3 del DPR 384/78, in relazione al superamento delle barriere architettoniche (per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici vedi la L. n. 503 del 1996).

d) Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

d.1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada. I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche, sia private) che si aprono sulla pubblica viabilità o su passaggi pedonali o di uso privato devono essere opportunamente segnalate.

d.2 La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

d.3 Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, adatto alla sosta di un'autovettura.

d.4 La realizzazione/ristrutturazione dei passi carrai dovranno garantire la continuità dei percorsi pedonali e/o ciclabili e l'accessibilità anche da parte dei diversamente abili. La segnaletica orizzontale e verticale dovrà essere tale da garantire la preminenza del percorso pedonale e/o ciclabile rispetto all'accesso carrabile, anche mediante diverso trattamento delle superfici;

d.5 Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con pendenza massima del 10%; la pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee.

e) Elementi edilizi aggettanti

e.1 Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune 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.

e.2 Nel caso di edifici realizzati nei centri abitati, i balconi e le pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre metri 1.20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato. Balconi e pensiline devono essere posti ad una altezza minima di ml. 4.00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede, o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è ml. 4.50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

e.3 La distanza minima dai confini del lotto (ivi compreso il ciglio stradale) di balconi aperti, di pensiline di larghezza inferiore a ml. 1.50, di cornicioni e di altri elementi aggettanti per i quali non vale il criterio di visuale libera deve essere almeno pari a ml. 1.50.

f) Tende e verande

f.1 La collocazione di tende da sole e verande esterne a carattere fisso o stagionale su area pubblica o su edifici e aree private prospettanti (o comunque visibili) su suolo pubblico, è soggetta ad autorizzazione. Essa è ammessa solo in caso di intervento coordinato per tutto l'edificio e nell'ambito di una gamma cromatica congruente alle tinte prevalenti dell'edificio stesso.

f.2 In tutti i casi si devono rispettare i seguenti criteri:

- non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale; a tal fine le tende e relativi accessori sporgenti su uno spazio pubblico o aree soggette a pubblico passaggio, non dovranno avere in alcuna parte una altezza inferiore a metri 2.20 dal suolo, salvo situazioni, da valutare caso per caso, in cui la stessa sia riducibile senza creare pregiudizio per la sicurezza della circolazione;
- non si devono occultare le lampade della pubblica illuminazione, le indicazioni toponomastiche, la segnaletica stradale, i quadri delle pubbliche affissioni o qualsiasi altra cosa che debba rimanere in vista del pubblico, specialmente se di interesse artistico, monumentale o storico.
- Il Sindaco ha la più ampia facoltà di negare l'autorizzazione quando l'edificio indicato per l'installazione di una o più tende sia di interesse artistico;
- le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, nè alterazione permanente dei luoghi;
- materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, colori appartenenti alla gamma richiamata al precedente punto a) e forme geometriche semplici;
- non sono ammesse tende aggettanti che prospettino su strade esistenti prive di marciapiede;
- strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da tralicci a "grata" e verde.

g) Insegne e targhe

g.1 Le insegne, le targhe ed i pannelli, sia d'esercizio che pubblicitari, devono avere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 15.06.1958 n°393 e successive modifiche e rispettare le seguenti prescrizioni:

- all'interno del Centro storico sono ammesse solo le insegne di esercizio. E' vietata la collocazione di insegne o pannelli su palina, fatta eccezione per quelle riguardanti la segnaletica stradale e monumentale, e quelle relative a servizi pubblici (polizia, municipio, aziende trasporti, pronto soccorso, ecc...);
- la collocazione degli stessi deve rispondere a criteri di corretto inserimento ambientale ed architettonico in relazione alle caratteristiche della zona in cui ricade e dell'insieme dei prospetti degli edifici prospicienti;

- le insegne “a palina”, fatta eccezione per quelle di interesse pubblico, sono consentite sul suolo privato, purché non aggettino su quello pubblico e non superino l'altezza massima di ml. 6,00;
- le insegne a bandiera devono aggettare esclusivamente su percorsi pedonali con aggetto non superiore a ml. 1,20 compresi i supporti e comunque inferiore ai 2/3 della larghezza del pedonale stesso e distare non meno di ml. 3,50 dal suolo; non sono ammesse nel Centro storico individuato dal PSC con la sola eccezione per i logotipi individuanti le Farmacie, le rivendite di generi di Monopolio, posti telefonici pubblici, pronto soccorso e Uffici e Servizi di interesse pubblico;
- le insegne frontali devono essere collocate di norma: o nella luce compresa fra gli stipiti della porta e l'architrave o immediatamente sopra il vano della porta, con sporgenza dal muro non superiore a cm. 10. Nell'ambito dei centri storici, la collocazione di insegne frontali al di fuori del vano della vetrina è consentita solo se aventi un indubbio valore artistico. In ogni caso, all'interno del centro storico non sono ammesse insegne costituite da plafoni o cassonetti luminosi in plastica.
- le insegne poste sulla copertura sono consentite esclusivamente per edifici destinati interamente ad attività produttive ed in quanto parti integranti del disegno architettonico dell'edificio medesimo e contenute entro l'altezza del colmo. Sono tuttavia escluse nel centro storico e negli edifici sottoposti a restauro o risanamento conservativo in qualunque ambito ricadenti;
- è vietata l'installazione di insegne su terrazzi e balconi;
- le insegne e tutti gli altri mezzi pubblicitari devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione e di funzionalità. Qualora questo venga meno, il Sindaco, dopo un periodo di preavviso, ne intimerà la rimozione. In caso di non ottemperanza l'insegna o la targa verrà rimossa d'ufficio con rivalsa delle spese a carico del titolare;
- è da preferire l'utilizzo di tipologie di insegne già codificate e preferibilmente costituite di materiali tradizionali (dipinti su muro, legno, metallo, ecc.).
- i sistemi di illuminazione delle insegne dovranno essere studiati in modo da non produrre effetti abbaglianti nei confronti dei pedoni o delle auto che transitano sulla pubblica via. Il verificarsi di tale ipotesi produrrà l'immediata rimozione dell'insegna, con spese a carico del titolare.

h) Numerazione civica, tabelle stradali e indicatori relativi a servizi pubblici

h.1 Il Comune attribuisce il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

h.2 In considerazione del fatto che i numeri civici devono essere uguali su tutto il territorio e che quelli già installati sono “personalizzati” e che pertanto è indispensabile ogni volta replicare il modello originale, l'installazione dei numeri civici è riservata al Comune che, con determinazione del Responsabile del Servizio a seguito di regolare procedura di assegnazione, ne affida la realizzazione a ditta specializzata. I costi per la produzione del numero civico e per la sua installazione sono a carico della proprietà dell'immobile e dovranno essere versati al Comune che ne farà richiesta una volta esperita la gara per la loro realizzazione/installazione. I costi per la sostituzione dei numeri civici rotti o deteriorati, sono a carico della proprietà dell'immobile cui sono pertinenti. È fatto divieto di rimuovere i numeri civici installati sui fabbricati o di impedirne la installazione.

h.3 Il Comune dispone la eventuale apposizione delle tabelle stradali sui muri esterni degli edifici, rispetto ai quali i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, non occultarli dalla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

h.4 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel

caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

h.5 L'inosservanza delle sopradette norme costituisce infrazione al RUE ed è soggetta ad una sanzione amministrativa pari al doppio del costo sostenuto, tempo per tempo, per i ripristini, le sostituzioni e quant'altro si renda necessario, per garantire quanto sopra.

i) Cassette per corrispondenza

i.1 Tutti gli edifici non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, aventi dimensioni atte a contenere anche giornali e riviste.

i.2 Nell'ambito del Centro storico sono da escludere le cassette in alluminio colore argento e oro.

l) Costruzioni accessorie

l.1 Le costruzioni e gli elementi accessori di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre, balconi, porticati e similari, ove consentite dalle norme di PSC/RUE, sono classificabili come opere pertinenziali qualora non comportino la realizzazione di volumetrie superiori al 20% del volume dell'edificio al quale vengono asservite. La realizzazione deve essere tale da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva.

l.2 Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale, nonché ricorso a materiali propri della tradizione locale. Sono in ogni caso da escludere i box o manufatti in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato a vista. È vietata l'installazione su tutto il territorio comunale di baracche ed elementi precari in lamiera.

l.3 Per strutture di tale tipo già esistenti condonate o sanabili ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m. in quanto in regola con le norme del PSC-RUE, potrà essere richiesta la sostituzione con opere conformi ai criteri del presente capoverso, nel rispetto della superficie, altezza e ubicazione preesistenti, previo rilascio degli opportuni titoli abilitativi.

l.4 Per gli Arredi e strutture per giardino si veda l'Allegato n. 25 del presente RUE.

m) Collocazione esterna di impianti o elementi tecnologici

m.1 La collocazione esterna di sistemi per la produzione di energia, contatori per gas, acqua, elettricità, deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di sicurezza, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale. Qualora i sistemi di produzione energia siano previsti sui tetti, dovranno essere inseriti all'interno dello spessore delle coperture e con la stessa inclinazione delle falde.

n) Recinzioni, cancelli e ribalte

n.1 Le recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, prescritte nel RUE. In mancanza di marciapiede esse devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dal nastro stradale carrabile per consentire la spalatura della neve e la manutenzione di eventuali fossi, cunette, scarpate e banchine. In prossimità degli incroci il raggio minimo di raccordo delle recinzioni non deve essere inferiore a ml 5.00. In corrispondenza di curve stradali e tornanti con asse della carreggiata che formi un angolo inferiore a 90° la recinzione dovrà risultare sufficientemente arretrata dal nastro carrabile in modo da assicurare adeguate condizioni di visibilità e sicurezza alla circolazione.

n.2 All'interno dei centri abitati le recinzioni in muro pieno non devono superare l'altezza media di ml. 0.80 e l'altezza massima di ml. 1,20. Devono di norma essere realizzate in laterizio, pietra a vista o muratura intonacata, per la parte prospettante gli spazi pubblici.

n.3 E' richiesto di preferenza il ricorso a recinzioni in rete metallica su pali con siepe viva scelta fra le essenze tipiche del luogo soprattutto se in adiacenza a zone agricole, zone a parco, zone verdi in generale.

n.4 Le recinzioni possono inoltre essere a ringhiera di foggia semplice e lineare o in legno; non sono invece ammesse recinzioni in filo spinato.

n.5 All'interno dei centri abitati le aree private non edificate dovranno sempre essere recintate, nonchè tenute sgombre e pulite, in modo da rispettare il pubblico decoro e da non provocare ristagni d'acqua. Dovranno pertanto essere sottoposte a regolare manutenzione e pulizia, tenute sgombre da vegetazione infestante e da depositi di materiali alla rinfusa o disordinatamente accatastati.

n.6 I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dalla strada in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

n.7 Qualora risulti necessario installare ribalte, cancelli o portoni che si aprono verso luoghi di pubblico passaggio, si dovrà provvedere a che gli stessi non costituiscano in alcun modo pericolo per persone, animali o cose. Durante il loro impiego dovranno essere in funzione apposite segnalazioni.

n.8 Le ribalte apposte su suolo pubblico dovranno essere realizzate in modo tale da poter sopportare il traffico pesante, anche se non direttamente poste sulla sede stradale vera e propria.

n.9 Tra le tipologie di recinzioni possono rientrare anche le tettoie per ingressi pedonali poggiate su colonne, per consentire l'ingresso e l'uscita delle persone in modo protetto rispetto agli eventi atmosferici.

n.10 Recinzioni in territorio rurale:

- per aree coltivate/incolte nel territorio rurale, con o senza presenza di edifici esistenti connessi all'attività agricola (escluso uso A1 e A11), sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva con essenze autoctone;
- per aree interessate da colture di pregio nel territorio rurale, con o senza presenza di edifici esistenti connessi all'attività agricola (escluso uso A1 e A11), sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva con essenze autoctone ed eventualmente rete inglobata per difesa dagli animali selvatici, in modo tale che lo sviluppo della siepe copra la rete stessa;
- per aree nel territorio rurale con edifici esistenti con destinazione d'uso U1, A1 o A11, sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva con essenze autoctone, eventualmente con rete metallica inglobata nella siepe, in modo tale che lo sviluppo della siepe copra la rete stessa. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, mentre eventuali tettoie di riparo all'ingresso sono ammesse solo per accessi pedonali.

CAPO 3.2 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE

Art. 3.2.1 – Disposizioni generali

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia degli spazi e delle aree verdi e la formazione del verde è soggetta a controllo da parte dell'Amministrazione comunale con finalità di miglioramento dell'ecosistema e della diversità biologica, di implementazione della Rete Ecologica, di tutela delle componenti naturalistiche, ornamentali, bioclimatiche e di qualità ambientale degli ambiti urbani e del territorio rurale.

2. Gli obiettivi di cui al comma 1 possono essere promossi anche da appositi progetti di iniziativa pubblica o privata, connessi ad interventi di trasformazione urbanistica o di valorizzazione delle risorse ambientali e/o del territorio rurale.

3. Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde sono disciplinati dalle disposizioni regolamentari di cui al presente capo. Tali disposizioni potranno essere integrate e sostituite in tutto in parte nel caso di predisposizione di apposito Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

4. Rimangono in vigore le disposizioni del vigente “Regolamento per la tutela delle aree verdi” entrato in vigore il 07/05/01 e modificato con Del. C.C. n° 36 dell’11/06/10.

5. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l’esercizio dell’attività agricola e vivaistica, ivi compresa la coltivazione delle aree forestali e del bosco per la quale valgono le disposizioni contenute nella D.G. Reg. n° 2141 del 02/05/1990 e s.m.e i., nonché le Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale di cui al D.C. Reg. n° 2354 del 01/03/95 e s.m.e i..

Art. 3.2.2 – Oggetto della tutela

1. Sono soggetti a tutela i seguenti elementi, anche qualora non siano specificatamente individuati nella cartografia del PSC e del RUE:

- a. le aree forestali, i soprassuoli boschivi o boschi, i rimboschimenti, le formazioni lineari o riparie in conformità D.G. Reg. n° 2141 del 02/05/1990 e s.m.e i., nonché le Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale di cui al D.C. Reg. n° 2354 del 01/03/95 e s.m.e i.;
- b. il sistema della vegetazione diffusa comprendente i boschetti, le macchie arbustive, le siepi, i viali alberati, i filari, le alberature di pregio e gli “alberi di grande rilevanza” esistenti e definiti come esemplari arborei aventi la circonferenza del tronco superiore a 250 cm;
- c. i parchi e i giardini comunali, le aree a verde pubblico, attrezzate e non, destinate al gioco, le aree a verde di uso pubblico, a meno che non se ne ravvisino esigenze di trasformazione per evidenti motivi di pubblica utilità, con obbligo di reimpianti sostitutivi e salvaguardia delle alberature di pregio;
- d. gli elementi vegetali e le aree verdi esistenti ricomprese nella Rete Ecologica comunale, di cui all’Art. 11.5.2;
- e. i giardini privati di impianto storico, ovvero dotati di equipaggiamenti il cui impianto è antecedente al 1950;
- f. tutti gli alberi monumentali censiti ai sensi della L.R. n°2 del 24/01/1977 e in generale gli “alberi di grande rilevanza” esistenti e definiti come esemplari arborei aventi la circonferenza del tronco superiore a 250 cm

Art. 3.2.3 – Prescrizioni d’intervento

1. Ogni proprietario o qualsiasi altro soggetto avente diritto di godimento sui terreni interessati dagli elementi di cui al precedente Art. 3.2.2 ha l’obbligo di mantenere e curare gli impianti verdi nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle presenti norme.

2. L’abbattimento di alberature di alto fusto non produttive (così come definite all’Art.892 del Codice Civile), eventualmente anche per esigenze di diradamento, deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile dell’Ufficio Ambiente del Comune che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni dell’eventuale reimpianto delle alberature in sostituzione di quelle abbattute, secondo le disposizioni del successivo Art. 3.2.4.

3. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base

di Piani di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (P.R.A.A.), per esigenze puntualmente motivate;

4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare tutti gli esemplari arborei e le alberature non produttivi e preesistenti aventi le seguenti caratteristiche:

- gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati dalle tavole del PSC 'Carta dei vincoli e delle tutele: tutele paesistiche ambientali' – Tav. 2 (Nord e Sud);
- gli esemplari arborei aventi la circonferenza del tronco, misurata a 1,30 m da terra, di almeno 50 cm e appartenenti alle specie a lento accrescimento quali: Acero minore (*Acer monspessulanum*), Leccio (*Quercus ilex*), Tasso (*Taxus baccata*);
- gli esemplari arborei aventi la circonferenza del tronco, misurata a 1,30 m da terra, di almeno 120 cm a qualunque specie appartenenti,
- gli esemplari arborei che pur non avendo le caratteristiche di cui ai punti precedenti corrispondano a piante poste in sostituzione di alberi abbattuti o ad impianti di rimboschimento;
- gli esemplari arborei e le alberature a portamento policormico (costituite da più tronchi), a qualunque specie appartenenti sono tutelate qualora i fusti con circonferenza superiore a 30 cm costituiscano una circonferenza complessiva maggiore di quello delle dimensioni citate ai precedenti punti. In questo caso la circonferenza del tronco corrisponderà alla circonferenza equivalente ottenuta dall'area di un cerchio derivante dalla somma delle singole aree appartenenti ai tronchi con circonferenze superiori a 30 cm.

5. Gli interventi edilizi non dovranno altresì offenderne l'apparato radicale delle piante.

A tal fine si individua un'area di pertinenza delle alberature, definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come punto di riferimento il centro del tronco dell'albero e raggio secondo la seguente articolazione:

Diametro del tronco (cm)	Raggio (m)
Da 20 a 35	4
Da 35 a 50	5
Da 50 a 80	7
Maggiore di 80	9

Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PSC, non potranno essere interessate da manufatti edilizi o da pavimentazioni non permeabili.

Gli edifici e le pavimentazioni esistenti o le porzioni di essi ricadenti all'interno o parzialmente all'interno delle aree di pertinenza delle alberature, potranno essere demoliti e ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra.

Per il verde esistente, nel caso in cui l'area di pertinenza superi i confini della proprietà sulla quale insiste l'albero, le dimensioni della suddetta area saranno definite dai confini stessi.

6. Ad ogni richiesta di titolo abilitativo (SCIA, permesso di costruire) dovrà essere allegata la seguente documentazione firmata da tecnico abilitato inerente:

- STATO DI FATTO mediante il rilievo su apposita planimetria delle alberature esistenti e delle formazioni arbustive significative, con indicazione della circonferenza del tronco, del genere e della specie botanica e delle aree di pertinenza, corredate da documentazione fotografica;
- STATO DI PROGETTO mediante idonea planimetria della sistemazione degli spazi scoperti che dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendono eseguire, con indicazione della specie ed ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area. La

relazione di progetto dovrà inoltre indicare gli interventi previsti sul verde in relazione a eventuali abbattimenti e nuove piantagioni.

In caso di intervento in ambito rurale si dovrà fare riferimento almeno alle aree cortilive dell'edificio o del complesso agricolo.

7. Negli ambiti per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso, in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 30% della superficie coperta (SC), (fatti salvi i lotti prospicienti le strade), nuova costruzione e ristrutturazione edilizia limitatamente al caso di demolizione e ricostruzione, è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area di intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone residenziali, agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3,0 e una circonferenza misurata a 1,30 da terra non inferiore a 18 cm.

Art. 3.2.4 – Casistiche e caratteristiche degli impianti a verde in generale e negli elementi della rete ecologica comunale

1. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. I criteri per la scelta delle specie vegetali dovranno essere relazionati al contesto e alla zona fitoclimatica in cui sono attuati gli interventi, preservando la naturalità del paesaggio negli ambiti rurali e lasciando invece una maggiore opportunità di scelta negli impianti urbani, nei quali va comunque garantita la massima continuità delle aree verdi.

2. Le caratteristiche che devono avere le principali casistiche di impianti a verde sono:

a) Interventi di rinaturalizzazione e riforestazione: consistono in impianti finalizzati alla riqualificazione ambientale e al miglioramento delle condizioni ecologiche e naturalistiche dell'area di intervento, nonché alla implementazione e realizzazione della Rete Ecologica Comunale. A tal fine, tra le specie arboree ed arbustive, possono essere utilizzate le sole specie autoctone proprie delle aree di pianura, nelle loro forme tipiche e ad esclusione delle varietà ornamentali. Possono essere utilizzate specie diverse solamente nell'ambito di progetti speciali, anche legati all'attuazione di strumenti o normative provinciali, regionali, statali o comunitarie, finalizzati ad un miglioramento ambientale ed ecologico dell'ecosistema.

Gli interventi di rinaturalizzazione volti alla costruzione dei nuovi corridoi ecologici devono inoltre privilegiare il recupero di elementi già presenti e in buono stato di conservazione, la messa a sistema di quelli relitti o isolati, l'affiancamento a corsi d'acqua di vario tipo presenti o a elementi storici del paesaggio agrario, garantendo al contempo, se e dove necessario, la possibilità di affiancarvi schermi visivi.

b) Impianti di fasce vegetali, di fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture di mobilità: tali impianti hanno la funzione di protezione ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore), nonché di incremento delle dotazioni ecologiche del territorio. Per la loro realizzazione deve quindi essere effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali da utilizzare, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte all'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche. Pertanto dovranno essere utilizzate esclusivamente piante autoctone ed impianti di semplice gestione, anche secondo i criteri e le modalità delle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Nell'impianto di nuove siepi, è preferibile la messa a dimora di siepi polispecifiche. Nel

caso infine si operi sulla sponda di corsi d'acqua, fossi o canali occorrerà infine prevedere prevalentemente specie igrofile.

- c) Impianti in ambito rurale: tutti gli interventi nelle aree rurali devono tendere alla tutela e salvaguardia del paesaggio agrario nelle sue forme tipiche e nei suoi elementi naturali costitutivi. Nei nuovi impianti e sostituzioni possono essere quindi utilizzati alberi ed arbusti di specie autoctona o naturalizzata nelle forme tipiche intendendosi escluse le varietà ornamentali. All'interno delle aree cortilive è ammesso l'impianto del 10% (riferito al numero) di alberi appartenenti a varietà ornamentali e del 10% (riferito alla copertura) di arbusti appartenenti a varietà ornamentali.
- d) Impianti in ambito urbano: in tale ambito l'artificialità del paesaggio consente una maggiore discrezionalità negli interventi che assumono un maggiore carattere ornamentale ed estetico. E' quindi tollerato un maggiore utilizzo delle varietà ornamentali fermo restando l'obbligo di rispettare una proporzione del 50% tra specie arboree esotiche e autoctone (incluse le naturalizzate). A quest'ultima limitazione sono possibili deroghe autorizzate dall'Ufficio Ambiente del Comune, nel caso di parchi e giardini storici o progetti e contesti particolari.
- e) Verde di compensazione ambientale: la sostituzione degli alberi abbattuti, deve avvenire con piante autoctone o naturalizzate, utilizzando materiale vivaistico di prima qualità certificata o munita di passaporto verde, se richiesto per la specie, aventi circonferenza minima non inferiore a:
- cm 20-22 per le specie di prima e seconda grandezza;
 - cm 10-12 per quelle di terza grandezza.

Qualora sia verificato che la sostituzione sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'Amministrazione comunale.

Il privato è tenuto alla corretta manutenzione della/e piante sostituite fino all'attecchimento delle stesse (minimo 2 anni vegetativi).

Qualora la sostituzione riguardi una pianta/e di particolare pregio, monumentalità e dimensioni, le modalità di sostituzione saranno stabilite e concordate con il Responsabile Ambiente del Comune che potrà avvalersi della consulenza di un tecnico esterno o del corpo forestale dello stato. Gli eventuali oneri da sostenere saranno a carico del soggetto privato.

Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a cm 24.

3. Per ogni intervento di cui alle lett. a) e b) del comma 2, è richiesto un progetto a firma di tecnico abilitato, che identifichi le specie vegetali messe a dimora, le modalità di impianto e ogni altro parametro e indicazione necessaria. Il progetto deve essere completo di piano di manutenzione, in cui siano definiti gli obblighi del soggetto attuatore in riferimento agli interventi manutentivi (comprensivi di sostituzione delle fallanze, irrigazioni di soccorso, eliminazione di piante infestanti e pulizia del sottobosco, controllo delle malattie, eventuale verifica del tutore, eventuali potature di formazione, ecc.) e la durata della manutenzione, che non potrà essere inferiore a 5 anni.

4. Ai fini della tutela del paesaggio e dei caratteri della vegetazione autoctona è sconsigliato l'impianto delle specie invasive, infestanti e avulse da ogni contesto ambientale e paesaggistico del territorio comunale. Tra le principali si segnalano: Abete rosso (*Picea abies*), Acero americano (*Acer negundum*), Ailanto (*Ailanthus glandulosa*), Cupressociparis (*Cupressocyparis leilandii*), Gelso da carta (*Broussonetia papyrifera*), Robinia (*Robinia Pseudoacacia*), Tuia (*Thuia* spp.).

5. Tutte le piante dovranno essere poste a dimora a regola d'arte, al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento e assicurare le migliori condizioni per lo sviluppo.

6. Sono esclusi dal rispetto del presente articolo i cimiteri, i parchi e/o giardini storici e simili in cui la scelta di specie diverse sia giustificata e motivata da ragioni storiche o culturali.

TITOLO 4 - CRITERI GENERALI PER INTERVENTI EDILIZI

CAPO 4.1 - DISPOSIZIONI PER LA GENERALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 4.1.1 - Campo di applicazione

1. Gli interventi edilizi ed in particolare quelli che interessano il Sistema insediativo storico, salvo ulteriori disposizioni particolari e specifiche contenute nel presente RUE, o eventualmente dettate da Piani e/o Progetti Pubblici approvati per singoli ambiti, sono tenuti al rispetto dei seguenti criteri ed indirizzi generali.

2. Le norme del presente Titolo si applicano pertanto al patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato: Centro storici (ACS.1) e nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente (ACS.2), Strutture insediative storiche (ACS.3); nonché al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oggetto dello specifico 'Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-testimoniale'.

Tali norme si applicano inoltre agli 'Ambiti urbani consolidati di impianto storico del Capoluogo (AUC.1), edificati prima del 1930.

3. Fermo restando quanto prescritto dalle Norme tecniche di PSC e dalle altre disposizioni del presente RUE, gli interventi sui fabbricati compresi nei Centri storici, nei Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e nelle Strutture insediative storiche, nonché in generale negli edifici in qualunque ambito ricadenti assoggettati a disciplina conservativa (RS, RRC, RT) sono tenuti al rispetto dei criteri ed indirizzi di cui all'Art. 5.1.11.

Art. 4.1.2 - Sterri reinterri e muri di sostegno

1. Nel caso di terreni soggetti ad intervento edilizio negli Ambiti di cui all'Art. 4.1.1 comma 2, le operazioni di sbancamento, sterro e reinterro, e ove necessario, dei relativi muri di sostegno, debbono essere eseguite rispettando l'andamento clivometrico esistente.

2. In sede di progettazione dovrà essere posta particolare cura ed attenzione alla dimensione, in altezza, dei muri di sostegno, che dovrà sempre essere non superiore a quella strettamente necessaria. I muri dovranno comunque essere tali da inserirsi armoniosamente nell'ambiente circostante e nel contesto storico e dovranno, in particolare, essere rivestiti in laterizio in pietra naturale, fatto salvo l'inserimento in contesti dove sia privilegiato l'utilizzo di murature intonacate.

Art. 4.1.3 - Sagome degli edifici, rapporti fra pieni e vuoti, allineamenti

1. Il recupero e/o la ricostruzione di edifici esistenti, così come pure gli interventi di nuova costruzione, dovranno essere armonizzati con le caratteristiche del tessuto urbano esistente e/o dell'ambito rurale.

2. La ricostruzione di manufatti edilizi esistenti e/o gli interventi di nuova edificazione ove ammessi, nel rispetto delle disposizioni delle Norme tecniche del PSC e del presente RUE, devono rispettare alcuni criteri fondamentali in ordine alla riqualificazione e al riordino dell'ambiente urbano:

- per quanto attiene alle sagome degli edifici è richiesto di norma il mantenimento/la realizzazione di corpi di fabbrica in cui i rapporti proporzionali fra altezza e planimetria siano simili o comunque il più possibile prossimi a quelli della tradizione e consuetudine locali, soprattutto quando la localizzazione degli edifici sia su terreno in posizione panoramica o comunque ben percepibile;
- per quanto attiene al rapporto fra pieni e vuoti è richiesto di norma il mantenimento/la realizzazione di corpi di fabbrica in cui i caratteri distributivi di facciata e i rapporti fra tamponamenti e 'bucature' siano simili o comunque il più possibile prossimi a quelli della tradizione e consuetudine locali.

3. Potranno essere consentiti e/o prescritti allineamenti stradali degli edifici e/o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente RUE, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

4. In ogni caso al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di ristrutturazione, modesti ampliamenti, realizzazione di costruzioni accessorie (quali autorimesse, purchè in aderenza a fabbricati già esistenti), in corrispondenza di insediamenti esistenti situati lungo la viabilità provinciale e comunale; dovranno essere osservate: le distanze minime di rispetto stradale o, in alternativa, l'allineamento prevalente (ove presente); o comunque una distanza minima di 5 m; purchè ciò non prefiguri la compromissione delle condizioni di sicurezza della circolazione e di tutela della proprietà stradale. Gli interventi saranno comunque subordinati alla preventiva acquisizione di parere favorevole degli Enti competenti (Provincia di Reggio Emilia, Comune di Montecchio) e al rispetto di ogni altra disposizione del presente RUE.

5. Gli interventi tendenti alla riduzione delle dispersioni termiche devono avvenire il più possibile nel rispetto dei criteri del corretto inserimento ambientale nel contesto urbano e/o rurale e dell'armonizzazione architettonica con le caratteristiche degli edifici stessi.

Art. 4.1.4 - Coperture e attrezzature tecnologiche in copertura

1. Le coperture, come pure gli eventuali volumi sporgenti dalle stesse (comignoli, altane, abbaini, ecc.), costituiscono elementi architettonici dell'edificio pienamente concorrenti alla valutazione estetica della costruzione: pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

2. Gli edifici residenziali oggetto di interventi edilizi di recupero e/o nuova costruzione dovranno essere coperti a falde inclinate o a padiglione; possono essere esclusi da tale obbligo i fabbricati accessori (pertinenze).

3. Il manto di copertura deve essere realizzato in materiale cotto (coppi e tegole), ovvero con tegole "portoghesi" o "marsigliesi", comunque nel rispetto delle colorazioni comprese nella gamma dei colori tipici della tradizione locale. Non sono consentiti manti impermeabilizzanti a vista di qualunque tipo. Nel caso di interventi sull'esistente, particolari strutture lignee in vista dovranno essere conservate.

4. Nel Centro storico, nei Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e nelle Strutture insediative storiche, nonché in generale negli edifici sottoposti a restauro o risanamento conservativo, in qualunque ambito ricadenti, non sono ammessi camini in lamiera a vista o cemento prefabbricato.

5. Negli edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possano essere installati più apparecchi per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, è obbligatoria la posa in opera di una antenna e di una parabola unica collettiva, o quanto

meno su di un unico supporto. Le antenne e le parabole devono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle condizioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

6. Al fine della salvaguardia degli aspetti paesaggistici ai sensi delle vigenti Leggi, negli ambiti di Centro storico, nei Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e nelle Strutture insediative storiche, nonché in generale negli edifici in qualunque ambito ricadenti sottoposti a restauro o risanamento conservativo, l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, oltre all'osservazione dei disposti di cui al presente articolo, dovrà ispirarsi ai principi del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Inoltre sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura e quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie su cui prospetta il fabbricato o da con visuali significativi posti sulla viabilità storica. Le antenne paraboliche dovranno avere di norma le dimensioni massime di 120 cm di diametro per gli impianti collettivi ed 85 cm per quelli singoli ed una colorazione in armonia con il manto di copertura e comunque non impattante dal punto di vista visivo ed ambientale. L'installazione di parabole non conformi ai requisiti del presente comma dovrà essere opportunamente valutata con gli Uffici comunali competenti.

7. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono essere preferibilmente disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se collocati all'esterno debbono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti; se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, debbono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

Art. 4.1.5 - Canali di gronda pluviali e lattonerie

1. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere solo transitoriamente situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale.

3. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio storico-architettonico nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tal caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per una altezza di almeno metri 2.00.

4. Canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere concorrono anch'essi alla valutazione estetica globale della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve essere coordinata ai diversi elementi e materiali dell'edificio cui appartengono, preferibilmente in una ristretta gamma di colori scuri, in modo da meglio consentire un armonico inserimento degli edifici stessi nel contesto urbano o ambientale.

Art. 4.1.6 - Paramenti murari di facciata ed intonaci di finitura

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si deve evitare di norma la scrostatura dell'intonaco lasciando il sottostante paramento murario a vista, nel caso di pareti originariamente intonacate. Analogamente si deve evitare di norma, l'intonacatura di paramenti originariamente a vista.

2. Dovranno inoltre essere conservate nella loro posizione e dimensione originaria tutte le murature che concorrono alla caratterizzazione del tipo edilizio; la relativa sostituzione è ammessa solo in caso di comprovata difficoltà tecnico-economica per il loro integrale consolidamento e recupero. In tali interventi si dovrà inoltre limitare il più possibile la realizzazione di nuove aperture, che dovranno comunque assicurare un efficace armonizzazione d'insieme.

3. Nei nuovi interventi è richiesto di norma l'uso di paramenti esterni in laterizio faccia a vista o di intonaco tinteggiato a calce. Non è in genere ammesso l'impiego del cemento armato faccia a vista. Ove particolari problemi tecnici ne rendano necessario l'utilizzo, potrà essere richiesta, l'adozione di specifici accorgimenti (tinteggio, schermature, ecc.) onde non arrecare pregiudizio ai valori ambientali e paesaggistici della zona di intervento.

4. La scelta dei colori delle tinteggiature, con riguardo rispetto al contesto in cui si inseriscono, deve essere orientata verso la gamma delle tinte tradizionalmente utilizzate nella zona, con particolare riferimento alle tonalità delle terre rosse, gialle, d'ombra naturale e bruciata, in tonalità scalate e composte, con preferenza verso colori tenui, pastello su tutto il territorio comunale, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale. Non potrà essere utilizzato il colore bianco. Per gli edifici di interesse storico-architettonico, e storico -culturale e testimoniale individuati dal PSC-RUE, la CQAP si esprime puntualmente. Per le costruzioni in legno sono ammesse tutte le tonalità riconducibili alle differenti essenze. Eventuali altre colorazioni dovranno essere approvate dalla CQAP.

5. Edifici con prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo e/o armonico; dette caratteristiche vanno mantenute anche qualora gli interventi di tinteggiatura avvengano in tempi diversi. Gli interventi di tinteggiatura o rivestimento parziale, che modifichino l'aspetto esterno di edifici esistenti, non sono ammessi se non nel caso in cui i materiali sostituiti non pregiudichino l'immagine unitaria e la congruenza dell'edificio.

6. I materiali da impiegare per la finitura dei prospetti degli edifici come pure i rispettivi colori, devono essere opportunamente indicati nei progetti allegati alla domanda di rilascio di titoli abilitativi all'intervento e devono essere di tipo tradizionale; non sono in ogni caso ammessi rivestimenti esterni con piastrelle.

Art. 4.1.7 - Elementi decorativi, serramenti, infissi, ringhiere

1. Per i basamenti, gli angoli in pietra e gli eventuali elementi decorativi di facciata originari presenti (piattabande, archivolti, marcapiani, ecc.) si dovrà procedere alla conservazione e alla valorizzazione, nonché a manutenzione periodica ai fini di salvaguardarne l'integrità.

2. Eventuali sostituzioni in edifici esistenti o introduzioni di nuovi elementi decorativi in edifici di nuova costruzione saranno possibili soltanto con sistematico coordinamento dei diversi elementi e materiali utilizzati, e dovranno privilegiare l'utilizzo di materiali, tecnologie e colori tradizionali.

3. E' fatto divieto di utilizzare per singole unità immobiliari, serramenti contrastanti per tipologia e colore con quelli dell'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare stessa. Negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici esistenti non è ammessa l'istallazione di doppi infissi esterni.

4. La chiusura di logge o balconi realizzata con vetrate fisse, ove possibile e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti delle Norme di PSC-RUE, sarà consentita solo se l'intervento

viene realizzato in maniera coordinata per l'intero edificio e utilizzando comunque infissi che per materiale e colore non creino dissonanze con l'originale. Per gli edifici di interesse storico-architettonico, e storico -culturale e testimoniale individuati dal PSC-RUE l'intervento è subordinato al parere della CQAP.

5. In caso di nuove costruzioni o ricostruzione di edifici preesistenti sono in ogni caso vietati infissi in plastica, in alluminio anodizzato di colore oro e argento e gli avvolgibili e sono generalmente da preferirsi le tipologie costruttive tradizionali, in legno naturale o verniciato con colori tradizionali.

6. Gli interventi di sostituzione parziale di serramenti o ringhiere, che modifichino l'aspetto esterno di edifici esistenti, sono ammessi solo se non pregiudicano l'immagine unitaria e la congruenza dell'edificio.

7. Elementi originari in ferro caratteristici, quali inferriate, ringhiere, ecc., dovranno essere conservati ed eventualmente integrati o sostituiti con elementi simili. Non sono comunque ammesse ringhiere zincate a vista.

TITOLO 5 - TUTELE AMBIENTALI, STORICO- ARCHEOLOGICHE E PAESAGGISTICHE, ALTRI LIMITI E CONDIZIONAMENTI

CAPO 5.1 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 5.1.1 - Generalità

1. Il Sistema insediativo storico è costituito da:

ACS.1 – Centri storici - Il Centro storico individua i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.

ACS.2 - Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente – I Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente individuano quelle porzioni di tessuti insediativi di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.

ACS.3 - Strutture insediative storiche, comprendenti gli agglomerati ed i nuclei non urbani di rilevante interesse storico nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica;

A ciò si aggiungono gli "insediamenti storici ed edifici rurali di interesse storico-testimoniale" oggetto di specifico Censimento costituente elaborato costitutivo del RUE.

Art. 5.1.2 - Definizioni specifiche per il sistema insediativo storico

1. Il Sistema Insediativo Storico è definito ed individuato, nelle sue componenti aggregate dal PSC nella relativa cartografia (Carta dei vincoli e delle tutele – Tutele paesistiche-ambientali – Tav. 2 Nord e Sud) e nelle sue Norme e nel RUE nella cartografia di 'Disciplina del sistema insediativo storico – Tav. 2 Nord e Sud di RUE.

2. La disciplina relativa al sistema insediativo storico definisce i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche degli insediamenti, nonché i limiti e le modalità cui devono essere soggetti gli interventi di recupero.

3. In coerenza con gli obiettivi e la disciplina di tutela contenuti nel PSC, il presente RUE specifica nei successivi articoli del presente capo, la disciplina per gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente all'interno degli ambiti costituenti il sistema insediativo storico.

4. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti storici sono disciplinati individuando:

- gli organismi edilizi automaticamente collegati alle relative aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascuna unità edilizia e gli usi ammissibili. La gamma degli usi ammissibili, che salvaguarda in ogni caso gli usi in essere e/o storicamente configurati, è individuata allo scopo di promuovere l'offerta di servizi, il mantenimento della residenza in particolare in Centro storico, lo sviluppo di attività economiche compatibili, la promozione dell'identità storico-culturale del territorio

5. Negli ambiti storici sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, il RUE applica la disciplina specifica per gli immobili, sulla base della cartografia (Disciplina del sistema insediativo storico – Tav. 2) che individua la classificazione della categoria di intervento

conservativa ammessa: Restauro Scientifico - RS; Restauro e risanamento conservativo – RRC; Ripristino tipologico – RT.

6. La citata cartografia di 'Disciplina del sistema insediativo storico – Tav. 2 individua poi gli edifici incongrui da assoggettare a operazioni di sostituzione edilizia/delocalizzazione e gli edifici assoggettati a demolizione in quanto ritenuti privi di caratteri di pregio e anzi dotati di caratteristiche di incoerenza rispetto al contesto storico edificato prevalente e allo stato dei luoghi. Tuttavia, per i fabbricati per cui si disponga di specifica espressione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, sono ammesse le ulteriori categorie di intervento assentite dalla Soprintendenza stessa .

7. Sono sottoposti a tutela per il loro valore ambientale e paesaggistico i giardini ed in genere le aree verdi di pertinenza dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni di cui al capo 3.2 delle presenti norme.

Art. 5.1.3 - Modalità generali di attuazione del RUE nel Sistema insediativo storico

1. Nel rispetto della individuazione della categoria di intervento prevista dal RUE gli interventi ammessi sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

2. Negli ambiti storici ACS1, ACS2, ACS3 e negli insediamenti storici del territorio rurale non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra, ad eccezione degli adeguamenti strutturali sismici) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi.

3. Nelle unità edilizie classificate come soggette a RS e RRC il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento non possono essere riutilizzati e dovranno essere demoliti.

4. Interventi di recupero delle ville storiche con parco:

per i complessi villa-parco/giardino, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco/giardino. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Gli interventi sui parchi/giardini devono limitarsi, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco/giardino stesso.

All'interno dei parchi/giardini, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'Art. 9 della L.n.122/89, come recepito dal presente RUE all'Art. 11.3.6

5. Il PSC- RUE prevedono il mantenimento o la riproposizione, se storicamente documentata e fattibile, di tutti gli elementi naturali o costruiti del Sistema Storico Insediativo che non possono definirsi edifici ma che ricadono nelle aree di pertinenza di questi o fanno parte dei terreni costituenti l'unità podereale per quanto attiene agli edifici rurali.

6. Detti elementi sono così sommariamente individuati:

- elementi naturali quali: sistemi arborei o arbustivi, siepi, alberi d'alto fusto isolati,

parchi e giardini ecc.

- elementi costruiti quali: maestà, cippi votivi o commemorativi, aie selciate, fontane o abbeveratoi, strade interpoderali, strade storiche, oratori, ed ogni altro elemento di natura storico testimoniale.

Essi dovranno essere conservati a cura e spese dei singoli proprietari o degli enti che li hanno a carico; non è consentita la loro alterazione o spostamento se non per motivi di pubblico interesse dimostrando l'assoluta impossibilità di praticare valide alternative che ne consentano la conservazione.

7. Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ed ogni altro edificio avente una destinazione d'uso specialistica)

Per tali edifici, dotati di caratteristiche tipologiche particolari, i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

8. Gli interventi edilizi dovranno soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

9. La progettazione degli spazi pubblici dovrà comunque adottare soluzioni che garantiscano l'accessibilità alle persone diversamente abili, nel rispetto degli elementi di valore storico presenti;

Art. 5.1.4 - Prescrizioni generali per gli ambiti ACS.1, ACS.2, ACS.3: modalità di attuazione.

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

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

2. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici e dei parcheggi pertinenziali, si fa riferimento alle disposizioni delle presenti norme.

Il recupero con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e l'aumento del numero di unità immobiliari deve essere accompagnato dalla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici come da Art. 11.3.4; nei casi in cui gli spazi di parcheggio non siano

realmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, le aree possono essere monetizzate.

3. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del RUE, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della denuncia di inizio attività, della richiesta di autorizzazione o permesso di costruire, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.

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

5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie fuori terra o interrati degli spazi liberi esistenti, salvo che nei seguenti casi:

- a. costruzione di parcheggi totalmente interrati, esclusivamente ai sensi dell' Art. 11.3.6 del presente RUE, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
 - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
 - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
 - la costruzione di opere di arredo degli spazi liberi.
- b. realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge;
- c. realizzazione di un corpo tecnico e di servizio interrato, privo di aperture finestrate, collegate all'edificio principale, qualora sia strettamente necessario all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge;

Il progetto del locale dovrà:

- interessare un unico locale interrato nell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici a cui fanno riferimento;
- essere sottoposto a parere vincolante della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- essere compatibile con le prescrizioni di tutela sui fabbricati e sulle aree di pertinenza definiti dalle Norme tecniche del PSC e del RUE; nonché dalle vigenti Leggi in ordine alla tutela dei fabbricati di valore storico architettonico, fatte salve le competenze degli Enti preposti a tale tutela, perciò nel rispetto dei vincoli e tutele previsti sull'area e negli edifici;
- avere dimensioni planimetriche massime pari a 4m x 2m e altezza massima pari a 2.30 m.

7. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto strettamente necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi. In ogni caso non sono ammesse pavimentazioni in asfalto o autobloccanti.

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

Qualora, nel corso di interventi autorizzati si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo abilitativo.

9. Negli edifici classificati con le categorie del RS e RRC sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE per nuovi interventi, purché siano almeno pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente.

In ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m 2,40
- altezza minima non inferiore a m 1,80
- indice di illuminazione non inferiore a 1/14.

Art. 5.1.5 - Recupero dei sottotetti esistenti

1. Negli edifici assoggettati a RRC valutato attentamente l'impatto dell'intervento con la necessità della salvaguardia degli elementi di valore storico e paesaggistico, può essere consentito il recupero dei vani sottotetto esistenti alla data di adozione del PSC, già di pertinenza di unità immobiliari residenziali ed a queste direttamente connesse o collegabili, solo per destinazioni d'uso residenziali, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di SC, nei seguenti termini:

- altezza utile media (Hv) $\geq$ di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e 2,20 m per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli;
- la superficie utile dei vani abitabili viene assunta coincidente con la superficie delle relative porzioni di sottotetto aventi altezza superiore a m 1.80;
- il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16 (è esclusa la realizzazione di abbaini).

2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze dei fronti nonché delle linee di pendenze delle falde, fermo restando quanto previsto in Allegato 1 al RUE.

3. È fatto obbligo di salvaguardare la congruità dei prospetti e di valutare attentamente l'impatto della realizzazione delle nuove aperture nell'ambito della tessitura delle coperture dei fabbricati in cui ricade l'intervento proposto.

4. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati, esclusivamente ai fini urbanistici, come ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, ai sensi delle norme vigenti.

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse.

6. Gli interventi di cui sopra sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui al presente RUE. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse.

7. Negli edifici compresi entro gli ambiti ACS è inoltre consentita in via generale, qualora non in contrasto con le norme di conservazione, con particolare riguardo alla salvaguardia e valorizzazione dei fronti: la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti, fatta eccezione per gli usi residenziali e per quanto attiene agli usi lavorativi, fermo restando eventuali deroghe specifiche, nel rispetto della normativa settoriale, anche con eventuale incremento di S.C. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 5.1.6 - Interventi nei Centri Storici (Ambito ACS.1)

1. Costituiscono i 'Centri Storici' i tessuti urbani di antica formazione, ricompresi in specifici ambiti come individuati dal PSC, che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione, così come indicati nella cartografia 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' - Tav. 1 Nord e Sud.

2. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.e. i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'Art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico del PSC-RUE, il RUE disciplina gli interventi ammissibili all'interno dell'ambito nel rispetto delle disposizioni e degli obiettivi di cui alle Norme tecniche del PSC.

3. Entro l'ambito del centro storico di Montecchio, (ACS.1) sono vietate:

- modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato esistente, da realizzarsi attraverso intervento diretto;
- aumento delle volumetrie preesistenti;
- edificazione negli spazi liberi e in quelli dei complessi insediativi storici, comprese le relative pertinenze, fermo restando quanto consentito al precedente Art. 5.1.4 c. 5.

4. Entro tale ambito sono invece ammessi interventi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di incremento delle dotazioni territoriali a supporto dell'accessibilità e fruibilità degli spazi ed interventi di qualificazione degli spazi aperti esistenti.

5. Mediante il POC possono essere attuati gli interventi negli ambiti già assoggettati dal PRG previgente a 'Piani particolareggiati di recupero nel centro storico'. Tali Ambiti comprendono:

- PR di via XX Settembre;
- PR di via XX Settembre, via I Maggio;
- PR della Rocca;
- PR di via Garibaldi-via Marconi.

(NB, DA INSERIRE ANCHE NEL PSC IN RIFERIMENTO ALLA RISERVA 14 DELLA PROVINCIA)

6. In sede di POC sarà altresì possibile individuare aree da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana L.R. 19/1998 e/o PUA con valore di Piano di Recupero in centro storico, o modificare il perimetro e le previsioni dei Piani di recupero già individuati al precedente comma, i cui interventi dovranno:

- promuovere obiettivi di riqualificazione urbana e di fedele recupero degli edifici presenti e delle aree circostanti, in particolare di edifici ed aree in stato di degrado e/o crollo; nel rispetto delle categorie d'intervento definite dal RUE a partire da quanto rinvenibile in una specifica documentazione storica conoscitiva (fotografie, planimetrie, ecc.);
- tendere all'incremento e/o al miglioramento delle qualità delle dotazioni territoriali del tessuto edificato storico circostante, con particolare riferimento agli spazi aperti e/o agli spazi pubblici.

7. Le previsioni di cui al comma 5 dovranno essere accompagnati da una Relazione storico-paesaggistica, comprensiva di simulazioni digitali tridimensionali, che, a partire da una

ricostruzione storica e filologica della evoluzione e dello stato delle aree interessate e dell'edificato, descriva il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, gli eventuali impatti e mitigazioni/compensazioni necessarie.

8. Il RUE promuove la demolizione dei manufatti edilizi incongrui nei centro storici, individuati cartograficamente nella Disciplina del Sistema insediativo Storico – Tav. 2 Nord e Sud a partire dalla ricognizione degli edifici incongrui operata dal PSC.

9. Sono considerati sottoposti a tutela per il loro valore ambientale e paesaggistico i giardini ed in generale le aree verdi di pertinenza dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni di cui al capo 3.2 delle presenti Norme.

10. PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC, sono sempre ammessi (o non ammessi, come nel seguito specificato) i seguenti usi urbani:

Piani terra:

Ai Piani terra non è ammesso l'uso U.1; è ammessa tuttavia per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.2, U.4, U.6, U.10, U.12 a, U.19 U.22, U.23, U.26, U.27.

Altri piani:

è ammessa per le singole unità immobiliari, la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.6, U.10, U.19, U.22,

INTERVENTI AMMESSI:

Le categorie di intervento conservative ammesse sui fabbricati esistenti sono puntualmente individuate nella cartografia di RUE Disciplina del Sistema insediativo Storico – Tav. 2 Nord e Sud.

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT, relativamente agli edifici oggetto della Disciplina del Sistema insediativo Storico.

D (relativamente alle sole superfetazioni);

senza aumento del numero delle unità immobiliari ad esclusione dello specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC.

Qualora per l'edificio non sia riportata in cartografia alcuna categoria d'intervento si applica la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia (RE), oltre a MO, MS.

ALTRI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E AMBIENTALI

a) *Indice di permeabilità (IP)*= esistente

Art. 5.1.7 - Interventi nei “Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente” (Ambito ACS.2)

1. Costituiscono “Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente” (Ambito ACS.2) indicati nella cartografia ‘Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali’ – Tav. 1 (Nord e Sud), i nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e storicamente connessi, anche se non contigui; ossia le aree e gli elementi urbani di impianto storico, corrispondenti a nuclei edificati di antica formazione che ora risultano inglobati nel tessuto edilizio recente; i quali hanno mantenuto una riconoscibilità della matrice insediativa e della stratificazione dei processi di formazione, nonché una parziale permanenza dei caratteri storici degli edifici, in quanto rilevanti elementi testimoniali del sistema insediativo storico comunale.

2. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/00 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'Art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico operata dal PSC, il RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei "Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente", nel rispetto di quanto previsto dalle Norme tecniche del PSC.

3. Ai sensi dell'Art.A-9 della L.R. 20/2000, entro gli ambiti ed elementi urbani di impianto storico sono vietate modifiche dei caratteri che connotano gli spazi aperti, la trama viaria ed edilizia, (ad esclusione degli interventi di valorizzazione delle dotazioni territoriali appositamente individuati nella tavole 'Assetto del territorio – Ambiti e sistemi strutturali'– Tav. 1 (Nord e Sud)), nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale, le rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi e, infine, quelle dei complessi insediativi storici.

4. PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

è ammessa per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.4, U.6, U.10, U.12 a, U.19, U.23, U.26, U.27.

INTERVENTI AMMESSI:

Le categorie di intervento conservative ammesse sui fabbricati esistenti sono puntualmente individuate nella cartografia di RUE Disciplina del Sistema insediativo Storico – Tav. 2 Nord e Sud.

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT (relativamente ai soli edifici per i quali l'intervento è stato specificatamente prescritto dal 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'), D (relativamente alle sole superfetazioni), senza aumento del numero delle unità immobiliari, ad esclusione dello specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC.

Qualora per l'edificio non sia riportata in cartografia alcuna categoria d'intervento si applica la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia (RE), oltre a MO, MS, ~~MA~~.

ALTRI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E AMBIENTALI

- b) *Indice di permeabilità (IP)*= min 20% A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Areali con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

Art. 5.1.8 – Interventi nelle “insediative storiche” (Ambito ACS.3)

1. Costituiscono "strutture insediative storiche", i sistemi storico- paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche quali il Santuario della B.V. dell'Olmo, che sono caratterizzate dal ruolo territoriale, ancora oggi riconoscibile, di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio, comprensive delle loro aree di integrazione storico-paesaggistica. Essi sono indicati nella cartografia 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud).

2. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'Art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nelle strutture di cui al presente Articolo, nel rispetto di quanto previsto dalle Norme tecniche del PSC.

3. Nelle aree corrispondenti alle strutture insediative storiche:

- a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi con particolare attenzione a giardini storici ed alle sistemazioni agro-paesaggistiche, agli elementi di arredo presenti;
- b. occorre incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;
- c. occorre incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva, prevenendo il mantenimento e la qualificazione di quelle esistenti e la realizzazione di altri eventuali spazi a parcheggio e/o sistemazioni degli spazi aperti, in particolare in corrispondenza del Parco Urbano;
- d. interventi di nuova edificazione potranno essere ammessi esclusivamente per funzioni connesse alla valorizzazione e fruizione delle strutture insediative con finalità religiose, culturali, ricreative, ricettive e di servizi alla persona di rilevanza sovracomunale. Tali interventi dovranno essere disciplinati dal POC attraverso un progetto di recupero e valorizzazione complessivo dell'intera struttura insediativa territoriale storica non urbana, o di sue porzioni aventi autonoma identificazione paesaggistica, previa opportuna valutazione da un punto di vista paesaggistico, anche con opportune simulazioni, e individuazione degli eventuali interventi di mitigazione/integrazione paesaggistica. Gli interventi saranno soggetti al parere favorevole della Provincia di Reggio Emilia, e dovranno conformarsi alle direttive di cui all'Allegato 7 delle Norme del PTCP RE.

4. PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

è ammessa per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.4, U.6, U.10, U.26, U.27.

INTERVENTI AMMESSI:

Le categorie di intervento conservative ammesse sui fabbricati esistenti sono puntualmente individuate nella cartografia di RUE Disciplina del Sistema insediativo Storico – Tav. 2 Nord e Sud.

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT.

D (relativamente alle sole superfetazioni),

senza aumento del numero delle unità immobiliari ad esclusione dello specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC.

Qualora per l'edificio non sia riportata in cartografia alcuna categoria d'intervento si applica la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia (RE), oltre a MO, MS.

Art. 5.1.9 Insediamenti ed edifici rurali di interesse storico – culturale e testimoniale nei centri storici, nei nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e nelle strutture insediative storiche, nonché negli ambiti urbani consolidati

1. Il RUE individua nelle cartografie 'Disciplina del sistema insediativo storico' – Tav. 2 (Nord e Sud) gli insediamenti e gli edifici di interesse storico – culturale e testimoniale presenti nei Centri storici, nei nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e nelle strutture ~~territoriali~~ insediative storiche, nonché negli ambiti urbani consolidati. L'individuazione è coerente e conforme alle Norme tecniche del PSC (Art 73 e 77).

2. Per gli edifici soggetti a vincolo conservativo compresi negli insediamenti ed edifici oggetto del presente articolo, la cartografia di RUE precisa la categoria di intervento conservativa ammissibile, fra: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RCC), ripristino tipologico (RT); e le presenti Norme disciplinano le categorie di intervento ammissibili e le destinazioni d'uso compatibili.

3. Gli interventi sui fabbricati di cui al comma 2, dovranno assumere a riferimento le prescrizioni del capo 4.1 del presente RUE, nonché le indicazioni in ordine alla tipologia, ai materiali prevalenti, agli elementi di pregio e agli eventuali indirizzi per la valorizzazione paesaggistica e gli interventi.

4. Agli edifici privi di vincolo conservativo comunque ricadenti negli insediamenti di interesse storico – culturale e testimoniale di cui al presente articolo, si applica la disciplina degli ambiti di riferimento, nel rispetto degli eventuali indirizzi per la valorizzazione paesaggistica/interventi sui nuclei presenti.

Art. 5.1.10 – Prescrizioni generali per gli interventi sul sistema insediativo storico negli Ambiti ACS.1, ACS.2, ACS.3

1. In generale per tutti gli interventi edilizi diretti, è richiesto il mantenimento ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi, interni ed esterni, caratterizzanti l'organismo edilizio o la loro riproposizione se mancanti. In particolare è richiesto il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi:

- portali, portici, balchi (sporgenza della copertura sulla facciata sorretta da mensoloni), scale ed ogni altro elemento di natura architettonica che assuma rilevanza tipologica e testimoniale;
- andamento delle falde di copertura e dei materiali originari del manto di copertura generalmente in pietra (piange – lastre di arenaria o equivalenti). È fatta salva la possibilità, per fabbricati esistenti al di sotto della quota di m 800 SLM, che ancora presentino elementi di copertura in coppi originali, di riproporre tale soluzione di copertura (escluse tegole coppo o consimili);
- cornicioni e sporti di gronda;
- gronde sagomate, pluviali, mantovane e scossaline ecc ;
- elementi decorativi quali cornici alle finestre e porte, balconi o elementi aggettanti, marcapiani, targhe, toponimi, decorazioni murarie, zoccolature, balaustre, parapetti ecc ;
- elementi in ferro battuto quali parapetti, ringhiere, cancelli e cancellate, inferriate, ecc ;
- elementi decorativi se esistenti quali decorazioni murarie, affreschi cornici ecc, compresi gli elementi di valore storico testimoniale;
- finiture esterne ai paramenti murari quali intonaci, bugnature, sagramature, o tessiture murarie a vista;
- tinteggiature o particolari finiture delle superfici murarie esterne; (colori a calce);
- elementi di chiusura quali telai interni ed esterni di finestre, porte-finestre, portoni e

- vetrine;
- elementi di arredo di aie, corti, giardini o parchi, quali percorsi pavimentati, esedre, fontane, ecc..;
- rapporti dimensionali delle aperture esterne.

2. Potrà essere valutato l'uso di materiali innovativi e l'inserimento di nuovi elementi purché conseguenti a scelte progettuali coerenti ed adeguatamente documentate, sia a livello grafico che per quanto attiene l'analisi del contesto urbano nel quale l'intervento si colloca.

3. Non sono ammesse nuove autorimesse ai piani terra direttamente accessibili da aree pubbliche urbane, derivanti da cambi d'uso, ad esclusione della trasformazione in tal senso di locali accessori ad attività già insediate. Autorimesse pertinenziali possono essere realizzate ai piani interrati anche in eventuali aree scoperte di pertinenza nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 11.3.7 del presente RUE e a condizione che siano al servizio degli usi ammessi che possono generarle in termini di standards di parcheggi pertinenziali.

Art. 5.1.11 - Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo

1. Negli edifici assoggettati a disciplina conservativa (RS, RRC, RT), in qualunque ambito ricadenti, gli interventi dovranno essere effettuati rispettando le seguenti prescrizioni:

Strutture verticali

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Per il recupero delle murature esistenti con paramento a vista (in laterizio o sasso) dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di "ripresa a cucì-scucì", mentre nel caso di murature intonacate, oltre a queste, potranno essere impiegate reti di cucitura armate, tiranti in acciaio e iniezioni di miscele cementizie. Sono assolutamente da evitare i rivestimenti in lastre di pietra tagliata e/o a filaretto.

Strutture orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

La sostituzione di travi e solai lignei con altre strutture è ammessa esclusivamente quando queste non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con tecnologie moderne (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

Strutture di copertura

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

La sostituzione della struttura lignea di copertura con altri elementi è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione.

Le porzioni di copertura a vista (sporti, cornicioni, ecc.) dovranno essere ripristinate comunque nel materiale originale. Non sono ammessi corpi tecnici che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura.

Manti di copertura

Sono prescritti la conservazione ed il ripristino dei manti di copertura in materiale tradizionale. Nel caso di manti di copertura in materiale non tradizionale è prescritta la sostituzione con coppi o tegole tipici della tradizione locale.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso di coppi o tegole. I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

Non è ammessa più di una antenna/parabola televisiva per ciascuna unità edilizia. Nel caso di più antenne/parabole televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio relativo all'intera unità edilizia ovvero alle pertinenze condominiali del fabbricato.

Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi potrà essere ammesso esclusivamente nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

Il vano dell'impianto dovrà comunque essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne prevista l'installazione in corrispondenza di cavedi o cortili

Impianti tecnici e tecnologici

L'inserimento di impianti tecnici e tecnologici deve avvenire nel rispetto delle strutture preesistenti.

Altezze utili

Qualora la categoria di intervento prescriva la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati, è consentita la facoltà di deroga dalle altezze minime interne richieste dal RUE per l'abitabilità dei locali.

Scantinati

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati possono essere previste aperture, purché compatibili con le caratteristiche compositive della facciata e nel rispetto della partitura delle aperture soprastanti.

E' possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

Archi e volte

Gli archi e le strutture a volta dovranno essere conservati, salvaguardando in particolare gli eventuali elementi architettonico-decorativi di pregio presenti. Gli interventi di consolidamento, in presenza di elementi architettonico-decorativi sottoposti a tutela dovranno preventivamente essere concordati con la competente Soprintendenza, per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs, n. 42/04 e s.m. e i.

Gli archi e le strutture a volta dovranno essere consolidati mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rinfranchi cellulari, cunei, micropali e sigillature cementizie.

Dovrà in ogni caso essere garantita la completa reversibilità degli interventi di irrigidimento

effettuati.

Cornicioni

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione dei nuovi cornicioni dovrà rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quelli originali, utilizzando tecniche e materiali ad essi conformi. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.

Aperture

Tutte le aperture (finestre, porte e portoni) devono essere conservate o ripristinate nella configurazione originaria, fermo restando quanto previsto dalla specifica categoria d'intervento prevista. Quando ammesse dal presente RUE, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonché impiegando gli stessi materiali. Quando ammesse dal presente RUE, le aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- i lucernari in falda non dovranno superare la dimensione di 1 mq,
- i lucernari dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione, in relazione alla composizione delle aperture sul fronte corrispondente dell'edificio,
- in relazione a particolari caratteristiche compositive dei fronti dell'edificio, è ammesso un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dal RUE

Paramenti esterni e intonaci

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce. In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione degli stessi e tinteggiatura ai silicati. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce. Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari. Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

Tinteggiature esterne

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale. Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi. Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

Nel caso di più unità edilizie contigue, dovranno essere adottate colorazioni differenziate rispettando la scansione delle suddette unità. Dovranno inoltre essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

Infissi esterni

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esterni di chiusura esistenti, ovvero la loro eventuale sostituzione, nel caso di degrado degli stessi, con altri analoghi di tipo tradizionale. Gli infissi e gli scuri esistenti e quelli di nuovo inserimento dovranno essere verniciati possibilmente ad olio, ad effetto opaco e comunque nei colori del repertorio tradizionale locale. E' escluso l'impiego di infissi in alluminio o in plastica o di avvolgibili di qualsiasi materiale. Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale, secondo quanto sopra descritto,

Per le vetrine dei negozi non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato naturale, di cancelli estensibili o di serrande avvolgibili.

Elementi in ferro

Inferriate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo

tradizionale.

Elementi in pietra da taglio

Quando esistenti, portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici, ecc, devono essere conservati e restaurati. La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

Pavimentazioni

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

Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati.

In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, ecc.

Art. 5.1.12 – Procedure di attuazione della tutela delle potenzialità archeologiche del territorio

1. Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono scavi e/o modificazioni del sottosuolo gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all'arativo (50 cm).

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo che intende eseguire interventi soggetti a controllo archeologico preventivo in quanto ricadenti nelle aree tutelate di cui al comma 1 dell'art. 78 delle Norme del PSC, prima della presentazione del progetto dovrà inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, comunicazione dell'intervento che intende realizzare e domanda delle indagini di controllo archeologico preventivo da effettuare. La Soprintendenza entro sessanta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione dovrà comunicare al richiedente, e per conoscenza al Comune, le indagini di controllo archeologico preventivo da eseguire.

3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo che intende eseguire interventi soggetti a controllo archeologico preventivo nelle zone 1, 2, 3, 4 di cui al comma 6 dell'art. 78 delle Norme del PSC, prima della presentazione del progetto dovrà inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, comunicazione dell'intervento che intende realizzare e del tipo di indagini archeologiche preliminari previste, secondo quanto prescritto al medesimo art. 78. La Soprintendenza entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione potrà comunicare al richiedente, e per conoscenza al Comune, eventuali ulteriori operazioni di controllo archeologico preventivo da effettuare, diverse da quelle previste dallo stesso comma 6.

4. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo dovrà successivamente comunicare con trenta giorni di anticipo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, la data di inizio delle attività di controllo archeologico previste e il nominativo dell'archeologo responsabile.

5. Terminate le indagini preliminari il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo deve inviare la "Relazione d'indagine archeologica preventiva" alla Soprintendenza ed al Comune.

La "Relazione d'indagine archeologica preventiva" è finalizzata a dimostrare che il progetto di trasformazione non interferisce con la tutela di elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.

6. Per gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo la "Relazione d'indagine archeologica preventiva" è parte integrante degli elaborati da allegare alla presentazione della domanda del titolo abilitativo o dell'inizio lavori.

Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune ed alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra. Nel caso in cui in base alle indagini preliminari svolte si attesti la presenza nell'area d'intervento di depositi archeologici la Relazione dovrà essere accompagnata da nulla osta della competente Soprintendenza.

7. Le disposizioni di controllo archeologico preventivo di cui ai precedenti commi non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:

- a) agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni al sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;
- b) alle modificazioni del sottosuolo la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.

Ai fini dell'applicazione di quanto sopra il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, prima della presentazione del progetto dovrà inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, comunicazione dell'intervento che intende realizzare e la documentazione attestante che l'intervento rientra nei casi non soggetti a controllo archeologico preventivo. La Soprintendenza entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta documentazione comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.

8. La comunicazione, di cui ai precedenti commi 2 e 3, deve contenere indicazione del tipo di intervento, della zona di potenzialità archeologica e/o dell'area tutelata ai sensi dell'art. 78 delle Norme del PSC in cui ricade. Inoltre, alla comunicazione dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- Estratto Carta archeologica e delle tavole del PSC con localizzazione dell'area d'intervento alla scala 1:10.000;
- Elaborati grafici relativi alle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo, planimetria e sezioni (scala 1:200);
- Sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo previste per la realizzazione del progetto.

9. Le attività che implicano l'esecuzione di indagini archeologiche preventive, di cui all'art. 78 delle Norme del PSC, comportano non solo l'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ma anche la Direzione Scientifica della stessa Soprintendenza.

Le attività di indagine preventiva dovranno essere eseguite da Ditte specializzate il cui elenco, aggiornato periodicamente, sarà fornito al Comune dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

La "Relazione d'indagine archeologica preventiva" dovrà essere redatta dall'archeologo responsabile.

10. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di

presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza, dandone inoltre comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i..

CAPO 5.2 – TUTELA AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE, ALTRI LIMITI E CONDIZIONAMENTI

Art. 5.2.1– Bacini di accumulo a basso impatto ambientale.

1. L'individuazione del bacino di accumulo a basso impatto ambientale 'Spalletti' in conformità al PTCP RE vigente riportato nella cartografia di RUE 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' Tav .1 (Nord e Sud), potrà essere oggetto di aggiornamento a seguito della ottimizzazione localizzativa nell'ambito della progettazione.
2. Le condizioni tecnico-ambientali-territoriali e le opportunità temporali per le realizzazioni sono definite attraverso uno specifico programma attuativo provinciale, ai sensi dell'art. 76 delle Norme del PTCP.
3. Fino alla realizzazione dell'opera, all'interno delle aree comprese nel bacino, è consentita esclusivamente l'ordinaria conduzione agricola dei fondi e, per la parte interna all'Area soggetta ad attività estrattiva, le attività di estrazione in conformità al piano di coltivazione.
4. Alle parti già individuate cartograficamente dal RUE come interne al bacino e che risultassero esterne all'opera, a seguito della ottimizzazione localizzativa in fase di progettazione di cui al comma 1, si applicherà la disciplina dell'ambito di appartenenza.

Art. 5.2.2– Specifiche disposizioni per gli interventi compresi negli Ambiti di valore paesaggistico delle vie d'acqua.

1. Nel caso di interventi edilizi connessi alla attività agricola, consistenti in nuova costruzione, limitatamente all'ampliamento, ristrutturazione edilizia di manufatti esistenti, è facoltà del Comune consentire un incremento del 10% della Su ammessa dalle norme d'ambito qualora il soggetto attuatore si impegni a realizzare interventi di conservazione, miglioramento e completamento di carattere ecologico ambientale, consistenti prioritariamente in nuove piantumazione di siepi arboree e arbustive, o a filari alberati e ne provveda alla manutenzione.
2. La definizione degli interventi di conservazione, miglioramento e completamento di carattere ecologico ambientale di cui al comma 1, sono da concordare fra l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Ambiente, ed il soggetto attuatore, in conformità alle disposizioni dell'articolo 3.2.4, e dovranno essere oggetto di Convenzionamento con il Comune o Atto unilaterale d'obbligo, preliminarmente alla richiesta del titolo abilitativo. Gli interventi dovranno preferibilmente interessare aree interne alla Rete Ecologica Comunale di cui all'Art. 11.5.2.

Art. 5.2.3 - Prescrizioni di carattere geotecnico – sismico per le zone edificabili

1. Il RUE definisce le prescrizioni d'intervento per le zone edificabili a partire dalle verifiche di fattibilità geologica-geotecnica e sismica effettuate in sede di PSC.
2. Nella fase di progettazione degli interventi, si dovrà comunque provvedere ad idoneo approfondimento geognostico le cui risultanze dovranno essere contenute in apposita Relazione, elaborata ai sensi del D.M. 14/01/2008. In particolare le verifiche di sicurezza delle opere dovranno essere contenute nei documenti di progetto, con riferimento alle prescritte caratteristiche meccaniche dei materiali e alla caratterizzazione geotecnica del terreno, dedotta in base a specifici indagini e studi.
3. Nella fase di progettazione degli interventi, sarà altresì necessario sviluppare le opportune indagini e studi dal punto di vista sismico, richiesti dalle norme vigenti, approfondendo lo studio di Microzonazione sismica allegato al PSC, al fine di valutare in particolare cedimenti permanenti, e la suscettività a fenomeni di liquefazione e a, addensamenti in caso di terremoto.
4. Nel caso di variazione di destinazione d'uso da produttiva ad altra non produttiva, anche conseguente al trasferimento di aziende insediate nel territorio rurale preliminarmente alla fase attuativa, dovrà essere prodotto idoneo studio di caratterizzazione ambientale ai sensi del D.M. 471/1999 e successivo D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.. al fine di valutare la necessità di eventuali bonifiche ambientali.

TITOLO 6 - TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO 6.1 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 6.1.1 - Definizione e perimetrazione

1. Il RUE individua all'interno del territorio urbanizzato gli ambiti urbani consolidati, ossia quelle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere significativi interventi di riqualificazione (Art. A-10 della LR 20/00 e s.m. e i.), corrispondenti a tessuti urbani a funzione prevalentemente residenziale.

2. Gli ambiti urbani consolidati, già complessivamente individuati nella cartografia di 'Assetto del territorio – Ambiti e sistemi strutturali' - Tav. 1 (Nord e Sud) del PSC, sono articolati dal RUE in base alle prevalenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, nella cartografia "Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali" – Tav. 1 (Nord e Sud), nelle seguenti tipologie, per lo più connesse all'epoca di formazione:

- Ambiti urbani consolidati di impianto storico del Capoluogo (AUC1) (edificati prima del 1930);
- Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto novecentesco (AUC2) (edificati fra il Dopoguerra e il 1980);
- Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (edificati dopo il 1980) (AUC3);
- Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC4);
- Ambiti urbani consolidati di Villa Aiola (AUC5).

3. All'interno degli ambiti di cui al precedente comma si trovano porzioni di territorio non edificate/da riqualificare di estensione più significativa e/o soggette ad incrementi edilizi tali da richiedere interventi di nuova urbanizzazione/adeguamento infrastrutturale e/o di riordino urbanistico-edilizio, o comunque di ordinata e coordinata realizzazione degli interventi; esse sono pertanto assoggettate dal RUE a PUA o a edificazione mediante interventi edilizi diretti, come indicato nelle cartografie di 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) e come disciplinato dai successivi Artt. 6.1.9 e 6.1.10.

Art. 6.1.2 - Ambiti urbani consolidati: disposizioni generali, requisiti e limiti alle trasformazioni

1. Negli ambiti urbani consolidati (a funzione prevalentemente residenziale) si perseguono gli obiettivi generali e specifici definiti dal PSC: qualificazione dei tessuti urbani, incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, incremento e miglioramento della qualità e delle prestazioni delle dotazioni territoriali, miglioramento delle condizioni di salubrità e fruibilità dell'ambiente urbano e dell'integrazione fra le diverse funzioni esistenti, qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, risparmio idrico ed energetico.

Gli interventi previsti dovranno in generale tendere al miglioramento qualitativo e all'integrazione quali-quantitativa delle dotazioni del tessuto edificato circostante.

2. In coerenza e conformità al PSC, negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi urbani:

- residenza,
- usi complementari alla residenza (commercio al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio, terziario diffuso, ecc.);

in generale entro il seguente Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% per usi complementari alla residenza, ferme restando le eventuali specifiche disposizioni di cui agli articoli seguenti.

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti purchè compatibili con la residenza.

4. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati sono definite in relazione alle diverse tipologie degli stessi ambiti urbani consolidati. La corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi è definita dai successivi Articoli dal 6.1.3 al 6.1.15.

5. Il RUE definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSC, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi negli ambiti consolidati (coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguate prestazioni all'insieme delle trasformazioni urbanistico-edilizie ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi attuabili in tempi diversi, nei casi di progetti di nuova edificazione, manutenzione e/o riqualificazione di edifici esistenti:

- l'intervento dovrà assumere a riferimento un'analisi del contesto urbano e architettonico circostante, allo scopo di perseguire obiettivi di superamento di eventuali elementi architettonici incongrui esistenti o degli eventuali elementi di marcata discontinuità formale e tipologica rispetto il contesto edificato;
- l'intervento dovrà altresì perseguire obiettivi di coerenza architettonica e tipologica nonché di qualificazione formale rispetto l'edificato limitrofo e gli spazi aperti (pubblici e privati) esistenti o in progetto;
- l'intervento dovrà altresì perseguire, per quanto possibile, una spiccata e maggiore integrazione e possibilità di interconnessione fra edifici e spazi pubblici esistenti (viabilità, percorsi pedonali e/o spazi aperti pubblici o di uso pubblico, parcheggi ecc.) ed edifici e spazi (anche privati) di nuova realizzazione, anche in riferimento all'eventuale utilizzo di materiali, finiture e tecniche comuni.

6. Interventi diretti destinati alla edificazione di nuove unità immobiliari potranno essere eseguiti unicamente sulle "Aree di nuova edificazione residenziale ad intervento diretto (ANE)" indicate nelle cartografie 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) di RUE, oltreché negli Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC, disciplinati dal PSC.

7. Negli ambiti urbani consolidati AUC1, AUC2, AUC3 del solo capoluogo comunale di Montecchio, al fine di promuovere la riqualificazione di manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di riqualificazione di manufatti esistenti con realizzazione di una nuova unità immobiliare con SU $\leq$ 80 mq indipendentemente dalla SF dell'area; nel rispetto delle seguenti condizioni:

- rispetto dei vincoli, tutele, previsioni progettuali, distanze previste e prescritte dal PSC e dal RUE;
- assenza di altra residenza sullo stesso mappale catastale;
- verifica preliminare che il manufatto edilizio esistente, sia funzionalmente e strutturalmente predisposto per la sopraelevazione, senza interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione degli elementi portanti;

- riqualificazione e realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie per l'area d'intervento.
8. Il numero massimo di alloggi realizzabile è pari a: SU/80. Il numero massimo di alloggi monostanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota massima del 30% del numero degli alloggi, approssimato all'intero inferiore.
9. Il RUE incentiva la demolizione dei manufatti edilizi incongrui, individuati cartograficamente negli ambiti consolidati di impianto più antico a partire dalla ricognizione degli edifici incongrui operata dal PSC, (Rif. Cartografie 'Disciplina particolareggiata degli insediamenti storici' - Tav. 2 (Nord e Sud) di RUE).
10. Nelle aree di nuova edificazione negli ambiti consolidati, di cui al successivo comma 6, così come individuate nelle cartografie 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali – Tav. 1 (Nord e Sud) del RUE, potranno essere collocate le superfici derivanti da delocalizzazioni di edifici incongrui/da demolire presenti nel Centro storico di Montecchio e/o negli Ambiti urbani consolidati e agricoli, secondo le disposizioni di cui all'Art 6.1.15.
11. Gli interventi all'interno degli ambiti AUC dovranno sempre rispettare le prescrizioni derivanti dai vincoli normativi Nazionali e dai vincoli normativi Regionali vigenti.
12. Nell'Allegato 3 'Aree di nuova edificazione (ANE) e aree di recupero ad intervento diretto negli Ambiti Urbani Consolidati' il RUE individua e definisce, gli eventuali fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni territoriali esistenti/in progetto, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al RUE per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti.
13. Negli interventi negli ambiti urbani consolidati occorre realizzare le seguenti dotazioni territoriali:
- Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate: un posto auto (12,5 mq, esclusi gli spazi di manovra, di circolazione e disimpegno) per ogni nuova unità immobiliare, con un minimo di 1mq/4 mq di superficie utile di ogni unità immobiliare. Nei casi di ampliamento si applica il parametro sopra indicato, fatta eccezione per i fabbricati unifamiliari;
 - Parcheggi di pertinenza: da prevedere solo nel caso di realizzazione di nuove unità immobiliari, per una quantità pari a quanto stabilito dall'Art. 11.3.5.
14. Negli ambiti urbani consolidati, la progettazione degli spazi pubblici dovrà adottare soluzioni che garantiscano l'accessibilità alle persone diversamente abili;

Art. 6.1.3 - Incentivi volumetrici per la promozione del recupero e riqualificazione dell'esistente negli ambiti urbani consolidati (AUC)

1. Il RUE intendere promuovere gli obiettivi di recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente negli Ambiti Urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale, privilegiando pertanto gli interventi di recupero rispetto alla nuova edificazione.
2. Per perseguire gli obiettivi di cui al comma 1, il RUE prevede incentivi volumetrici a scala urbanistica (PUA) e edilizia (interventi diretti), come specificato ai successivi commi.
3. L'applicazione di tali incentivi volumetrici comporta un incremento della capacità edificatoria realizzabile del 15% della Su prevista nelle 'Aree di recupero e negli Ambiti

urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC (disciplinati dal PSC) di cui ai successivi Artt.6.1.9-6.1.10, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ed ambientali e delle capacità insediative massime definite in sede di PSC e confermate dal RUE.

4. L'incentivo volumetrico si applica esclusivamente agli interventi di recupero/riqualificazione da realizzare negli ambiti urbani consolidati (AUC), per lo più tali da configurare recuperi, anche con interventi di ristrutturazione edilizia e/o nuove costruzioni su aree libere, ristrutturazione urbanistica e ampliamenti, oggetto dell'Allegato 3 al RUE.

5. Eventuali successivi atti comunali potranno prevedere indirizzi di incentivazione, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale nel settore edilizio.

Art. 6.1.4 - Ambiti urbani consolidati di impianto storico del Capoluogo (AUC1) (edificati prima del 1930) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d'uso

1. Gli Ambiti urbani consolidati di impianto storico del Capoluogo (AUC1) (edificati prima del 1930), corrispondono alle porzioni centrali dell'abitato, caratterizzate dalle porzioni dell'abitato di impianto precedente all'espansione post-bellica, sviluppatasi per lo più lungo i principali assi viari nord-sud di accesso all'abitato stesso, nonché da nuclei edilizi di impianto storico e/o di origine agricola inglobati nel tessuto edilizio urbano.

2. Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AUC1 sono ammessi i seguenti usi urbani: U1, U2, U3, U4, U5.1, U6, U10, U12a, U18, U19, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27. Gli usi U5.1, U5.3-U5.4, U9, U11 e U20 sono ammessi esclusivamente a seguito di apposito studio di sostenibilità sotto il profilo territoriale e ambientale (traffico indotto, eventuali interferenze ambientali, disponibilità delle dotazioni territoriali necessarie, ecc.). Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% degli usi complementari alla residenza (U1- U2- U3) .

3. Modalità di attuazione: intervento diretto, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

4. Parametri urbanistico-edilizi e ambientali:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:
 - Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (conferma PRG):
 $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (nuova previsione):
 $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
 - Aree di recupero a intervento diretto: / Piani urbanistici attuativi (PUA): Si veda l'Art. 6.1.9;In tutte le rimanenti aree: sono possibili ampliamenti una tantum del 20%, fino al massimo alla concorrenza dell'indice massimo di ambito (0,35 mq/mq)
Si applicano inoltre agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente gli incentivi di cui all'Art. 6.1.3.
- b) Altezza massima dell'edificio (H max) = 10.50 ml o altezza esistente
- c) Rapporto di copertura (Q) = max 40%
- d) Indice di dotazione arborea/vegetazionale per interventi di nuova edificazione =
- e) min 20%
- f) Indice di permeabilità (IP)= min 25%

Art. 6.1.5 - Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto novecentesco (AUC2) (edificati fra il Dopoguerra e il 1980) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d'uso

1. Gli Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto novecentesco (AUC2) (edificati fra il Dopoguerra e il 1980), corrispondono alle espansioni edilizie del secondo dopoguerra, contraddistinte da una sostanziale saturazione dell'edificato. Tale saturazione deriva da un processo di urbanizzazione avvenuto per lo più in maniera spontanea, che ha in generale prodotto una relativa scarsità di dotazioni territoriali e l'assenza di una totale omogeneità architettonica, ma presenta una complessiva uniformità morfologico-funzionale dei tessuti urbani stessi.

2. Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AUC2 sono ammessi i seguenti usi urbani: U1, U2, U3, U4, U5.1, U6, U7, U10, U11, U12a, U19, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27. Gli usi U5.1, U9, U11 e U20 sono ammessi esclusivamente a seguito di apposito studio di sostenibilità sotto il profilo territoriale e ambientale (traffico indotto, eventuali interferenze ambientali, disponibilità delle dotazioni territoriali necessarie, ecc.).

Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% per usi complementari alla residenza (U1-U2-U3).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

4. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

- Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (conferma PRG):

$U_f = 0.40 \text{ mq/mq}$

- Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (nuova previsione):

$U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$.

- Aree di recupero a intervento diretto: /

Piani urbanistici attuativi (PUA): Si veda l'Art. 6.1.9;

In tutte le rimanenti aree: sono possibili ampliamenti una tantum del 20%, fino al massimo alla concorrenza dell'indice massimo di ambito (0.35 mq/mq)

Si applicano inoltre agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente gli incentivi di cui all'Art. 6.1.3.

b) Altezza massima dell'edificio (H max) = 10.5 m o altezza esistente

c) Rapporto di copertura (Q) = max 40%

d) Indice di dotazione arborea / vegetazionale = min 20%

e) Indice di permeabilità (IP)= min 25% A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Areali con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

Art. 6.1.6 - Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (edificati dopo il 1980) (AUC3) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d'uso

1. Gli Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (edificati dopo il 1980) (AUC3) sono contraddistinti da una sostanziale saturazione dell'edificato. Tale saturazione deriva da un processo di urbanizzazione definito in larga misura da strumenti urbanistici attuativi approvati, che hanno generalmente prodotto conseguenti effetti di sostanziale

omogeneità morfologico-funzionale e architettonica dei tessuti urbani.

2 Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AUC3 sono ammessi i seguenti usi urbani: U1, U2, U3, U4, U6, U7, U10, U11, U12, U18, U19, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27. Gli usi U5, U9, e U20 sono ammessi esclusivamente a seguito di apposito studio di sostenibilità sotto il profilo territoriale e ambientale (traffico indotto, eventuali interferenze ambientali, disponibilità delle dotazioni territoriali necessarie, ecc.). Mix funzionale ammissibile: fino a max 20% per altri usi complementari alla residenza (U1-U2-U3).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

4. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

- Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (conferma PRG):
- $U_f = 0.40 \text{ mq/mq}$
- Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (nuova previsione):
- $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
- Aree di recupero a intervento diretto: secondo i parametri dell' All. 3 7 al RUE;
- Piani urbanistici attuativi (PUA): Si veda l'Art. 6.1.9;

In tutte le rimanenti aree: sono possibili ampliamenti una tantum del 20%, fino al massimo alla concorrenza dell'indice massimo di ambito ($0,30 \text{ mq/mq}$) Si applicano inoltre agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente gli incentivi di cui all'Art. 6.1.3.

b) Altezza massima dell'edificio (H_{max}) = 10.5 ml o altezza esistente

c) Rapporto di copertura (Q) = max 40%

d) Indice di dotazione arborea / vegetazionale = min 20%

e) Indice di permeabilità (IP) = min 25%. A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Aree con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

Art. 6.1.7 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC4) - Parametri urbanistico-edilizi; destinazioni d'uso

1. Gli Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC4) (soggetti a piani attuativi); corrispondono alle aree su sono in vigore e in attuazione dei PUA approvati alla data di adozione del PSC. Sono fatte salve per tali Piani le disposizioni normative e parametri urbanistico-edilizi e/o ambientali di riferimento del PRG pre-vigente e dei Piani approvati.

2. Gli interventi negli ambiti AUC4 sono disciplinati dai PUA vigenti. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse si attuano pertanto tramite interventi diretti, in conformità ai suddetti PUA in vigore; nel rispetto dei relativi parametri urbanistico-edilizi e destinazioni d'uso ammesse.

3. Nel caso in cui un PUA in corso di attuazione superi i termini di scadenza, per le parti non attuate restano in vigore i valori di edificabilità già individuati dal PUA, che quindi costituiranno riferimento ai fini della nuova edificazione, in particolare qualora risultino non attuati singoli lotti, o comunque nel caso in cui siano già state completate le opere di urbanizzazione, previa riclassificazione in altra tipologia di Ambito Urbano Consolidato. Nel

caso in cui risultino non attuate aree molto ampie (superiori al 50% delle previste edificabilità) si procederà mediante nuovo PUA, assumendo l'edificabilità non attuata e i parametri urbanistici edilizi del presente RUE, previa riclassificazione in altra tipologia di Ambito Urbano Consolidato e individuazione di apposita perimetrazione di PUA.

4. Nel corso di validità dei PUA di cui al presente Articolo, possono essere approvate Varianti che ne prevedano eventuali modifiche di assetto interno, a parità di capacità edificatorie e dotazioni territoriali in previsione. Il cambio di destinazione d'uso di capacità edificatorie già previste dai Piani in vigore, è consentita esclusivamente se le aree per dotazioni territoriali già previste risultano sufficienti allo standard minimo richiesto per i nuovi usi, fermo restando il divieto di incrementare la quota originariamente destinata a funzioni residenziali, fatti salvi i casi di cui al comma 5.

5. Per i seguenti lotti non attuati dei PP11 e PP17, è ammesso un incremento della capacità edificatoria già prevista dal PUA pari a:

- PP11, lotto libero (ex A4): $S_u = + 150 \text{ mq}$
- PP17, lotto 2 : $S_u = +100 \text{ mq di } S_u$

L'utilizzo di tale quota di S_u aggiuntiva rispetto al PUA vigente, è subordinata al recepimento della modifica nel PUA stesso (mediante provvedimento di Variante) e alla verifica delle dotazioni territoriali minime dovute.

Art. 6.1.8 - Ambiti urbani consolidati di Villa Aiola (AUC5) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d'uso

1. Gli "Ambiti urbani consolidati di Villa Aiola" (AUC5) corrispondono ai tessuti urbani della frazione di Villa Aiola, sviluppatasi prevalentemente attorno al nucleo storico della frazione e/o a tessuti edificati preesistenti, frammisti ad aree agricole, contraddistinti da un sostanziale equilibrio dell'edificato in relazione ai servizi esistenti.

2. Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AUC5 sono ammessi i seguenti usi urbani: U1, U2, U3, U4, U6, U10, U11, U12, U.13, U18, U19, U21, U23, U24, U25, U26, U27.

Gli usi U5.1, U5.3, U9, e U20 sono ammessi esclusivamente a seguito di apposito studio di sostenibilità sotto il profilo territoriale e ambientale (traffico indotto, eventuali interferenze ambientali, disponibilità delle dotazioni territoriali necessarie, ecc.).

Mix funzionale ammissibile: fino a max 20% per altri usi complementari alla residenza (U1-U2-U3).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

4. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

- Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (conferma PRG):
 $U_f = 0.40 \text{ mq/mq}$
- Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (nuova previsione):
 $U_f = 0,20 \text{ mq/mq}$
- Aree di recupero a intervento diretto: secondo i parametri dell' All. 3 al RUE;
- Piani urbanistici attuativi (PUA): Si veda l'Art. 6.1.9;

In tutte le rimanenti aree: sono possibili ampliamenti una tantum del 20%, fino al massimo alla concorrenza dell'indice massimo di ambito (0.20 mq/mq) Si applicano inoltre agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente gli incentivi di cui all'Art. 6.1.3.

- b) Altezza massima dell'edificio (H max) = 8.5 ml o altezza esistente
- c) Rapporto di copertura (Q) = max 40%
- d) Indice di dotazione arborea / vegetazionale = 30 %
- e) Indice di permeabilità (IP) = min 25% A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Areali con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

Art. 6.1.9 Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC

1. Gli Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC, corrispondono alle aree a cui il PSC assegna obiettivi di completamento recupero e riordino dei tessuti edificati, mediante interventi coordinati e pianificati, contraddistinti da elevati standard di qualità insediativa e territoriale, chiamati a concorrere alla realizzazione delle rete ecologica e al bosco della cintura urbana.

2. Negli ambiti di cui al presente articolo, fino all'approvazione del POC, sono ammessi gli interventi definiti dall'Art. 8 della L.R. 15/13 e s.m. e i., fermo restando che la ristrutturazione edilizia (RE), sarà ammissibile solo qualora non preveda il cambio delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PSC e/o incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico. La demolizione è sempre ammessa (D)

Art. 6.1.10 - Aree di nuova edificazione (ANE) a intervento diretto per nuova costruzione/recupero negli Ambiti urbani consolidati (AUC) e Aree di recupero ad intervento diretto

1. Il RUE individua nelle cartografie 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) le aree libere interne agli ambiti urbani consolidati soggette a intervento edilizio, al fine di prevedere uno sviluppo ordinato delle medesime. Il RUE individua tre tipologie di aree:

- Aree di nuova edificazione residenziale ad intervento diretto con sostanziale conferma di previsioni del PRG vigente;
- Aree di nuova edificazione residenziale ad intervento diretto di nuova previsione del PSC-RUE;
- Aree di recupero ad intervento diretto, con sostanziale conferma di previsioni del PRG vigente.

2. Interventi di nuova edificazione in aree libere (o in aree di recupero di insediamenti esistenti) all'interno degli Ambiti urbani consolidati AUC possono essere realizzati esclusivamente nelle 'Aree di nuova edificazione ad intervento diretto negli Ambiti consolidati' individuate in cartografia di RUE 'Disciplina degli Ambiti e delle dotazioni territoriali' –Tav. 1 Nord e Sud. Ad ognuna di esse è attribuita una capacità edificatoria massima (mq di Su e numero di alloggi insediabili), sulla base delle valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale, dell'obiettivo di promozione del recupero e riqualificazione, come indicato nell'Allegato 3 al RUE. Allo stesso modo, interventi di recupero dell'esistente a volumetria definita possono essere realizzati unicamente nelle 'Aree di recupero ad intervento diretto', con sostanziale conferma di previsioni del PRG vigente.

3. L'individuazione grafica delle aree di nuova edificazione e delle aree di recupero del RUE ha valore di indicazione di massima. Le previsioni di nuova edificazione nelle aree di cui al

presente articolo che interessano porzioni di particelle catastali potranno essere localizzate unicamente all'interno della particella stessa, garantendo prioritariamente: accessibilità dalla strada e posizionamento preferibile a ridosso del tessuto edificato.

4. La modifica di dettaglio delle perimetrazioni delle aree di cui al comma 3, per l'adeguamento dell'intervento a scala edilizia e/o di maggior dettaglio e quindi con riferimento ai mappali catastali, non costituisce Variante al RUE, nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale Comunale.

5. Qualora l'area di nuova edificazione/di recupero interessi più proprietà, queste potranno utilizzare anche singolarmente la rispettiva capacità edificatoria, ad esclusione di eventuali aree assoggettate alla formazione di PUA. Tale capacità edificatoria sarà ripartita fra i differenti proprietari in modo proporzionale alla Superficie fondiaria, ferma restando la disponibilità per ciascun proprietario di una superficie pari al lotto minimo d'intervento, in generale pari a 600 mq, salvo diversa specificazione in allegato 3. In assenza di tale requisito, il POC potrà eventualmente stabilire una differente ripartizione della capacità edificatoria fra le particelle catastali, con possibilità di concentrare l'edificazione su una sola di esse, nel rispetto dei parametri urbanistici dell'ambito consolidato di riferimento.

6. L'eventuale SU e/o il numero di alloggi non realizzati rispetto al numero massimo previsto per ogni 'Area di nuova edificazione' (ANE) e/o Aree di recupero negli ambiti urbani consolidati rimarrà a disposizione dell'Amministrazione Comunale come capacità edificatoria degli Ambiti urbani consolidati, previa verifica e monitoraggio annuale dello stato di attuazione del RUE.

Essa potrà inoltre essere disponibile per consentire, ove ne sussistano le condizioni, ampliamenti di unità immobiliari esistenti al fine di ricavare uno o più alloggi aggiuntivi, oppure la suddivisione di unità immobiliari già esistenti in più unità immobiliari/alloggi; purchè nel rispetto di ogni altra disposizione e prescrizione di PSC-RUE-POC (dimensioni minime degli alloggi, indici di utilizzazione fondiaria, aumento di carico urbanistico, ecc.).

7. Le modalità operative con cui procedere alla verifica catastale delle aree di nuova edificazione (ANE) individuate dal RUE, dovranno:

- rispettare i limiti del territorio urbanizzato definiti dal PSC;
- rispettare le perimetrazioni degli ambiti consolidati definiti dal PSC-RUE;
- non sovrapporsi alle dotazioni territoriali previste dal PSC;
- non sovrapporsi alle strade esistenti;
- qualora localizzate in fregio a dotazioni territoriali in progetto, le aree di incremento dovranno essere assoggettate a POC;
- essere posto in stretta contiguità con la viabilità/le reti esistenti o prevedere a carico dei soggetti attuatori l'eventuale allacciamento alla viabilità/reti esistenti;

Art. 6.1.11 - Interventi ammessi negli ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale

1. Salvo diverse indicazioni contenute nelle NTA del PSC, all'interno degli ambiti suddetti sono consentiti di norma tutti gli interventi di cui al capo 2.2, quando ammissibili in funzione dei parametri urbanistico-edilizi e ambientali prescritti, nonchè delle tutele eventualmente presenti su aree e sui fabbricati; a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali e pertinenziali necessarie, come disciplinate dalle Norme tecniche del PSC e dal presente RUE. Interventi di nuova edificazione potranno essere eseguiti solamente sulle "Aree di nuova edificazione residenziale ad intervento diretto" (ANE) e Aree di recupero di cui al precedente Articolo 6.1.10 oltrechè negli Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC, disciplinati dal PSC, di cui al precedente

Articolo 6.1.9.

2. Qualora un'area in ambito consolidato confini con un'area in territorio rurale, entrambe del medesimo proprietario, è possibile realizzare sul confine d'ambito consolidato la nuova edificazione derivante da ampliamento dell'edificio; fermo restando che l'area di pertinenza del nuovo edificio potrà essere solo ed esclusivamente l'area individuata nell'ambito consolidato e non quella in territorio rurale

3. Negli ambiti urbani consolidati è possibile installare solo impianti di tipo mini-wind per la produzione di energia elettrica da risorsa eolica, con potenza nominale massima di 20 Kw e/o impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonte solare, di capacità non superiore a 20 kW. Sono ammessi solo impianti fotovoltaici dalle seguenti caratteristiche: di tipo non integrato, ovvero ubicati sul suolo in area di pertinenza di edificio privato o pubblico di qualsiasi funzione e destinazione; di tipo parzialmente integrato e di tipo integrato, sia in edificio privato o pubblico di qualsiasi funzione e destinazione, sia su arredo urbano, secondo quanto disposto negli allegati 2 e 3 del Decreto 19/02/07 "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387".

Art. 6.1.12 - Incrementi del numero delle unità immobiliari e frazionamenti in più unità immobiliari di edifici residenziali esistenti in ambiti AUC1-AUC2-AUC3-AUC5

1. Negli ambiti AUC1-AUC2-AUC3-AUC5 è possibile ricavare, a seguito di ampliamento, un solo alloggio in più rispetto all'esistente, purché tutti gli alloggi abbiano SU ≥ 80 mq. Qualora l'incremento di una singola unità immobiliare esistente sia realizzato per esigenze del nucleo familiare, potrà essere ricavato anche un alloggio con SU < 80 mq, purché il numero totale di alloggi (fra alloggi esistenti e nuovi alloggi) sia di almeno 3 unità.

2. Sono possibili frazionamenti di una unità immobiliare in più unità immobiliari residenziali senza ampliamenti e sopraelevazioni negli ambiti AUC1, AUC2, AUC3, AUC5.

È possibile ricavare un solo alloggio in più rispetto all'esistente se tutti gli alloggi hanno SU ≥ 80 mq.

Art. 6.1.13 - Cambio di destinazione d'uso in Ambito consolidato

1. Il cambio di destinazione d'uso da uso vigente U2, U3 ad uso U1 è consentito negli ambiti AUC1, AUC2, AUC3, e AUC5, senza interventi di ampliamento dell'edificio e/o di sopraelevazione.

2. Con intervento di RE (con l'esclusione del caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente) è possibile mantenere la SU esistente, ma le nuove Unità immobiliari (alloggi) dovranno avere ciascuna una SU minima di 80 mq.

Con intervento di RE (nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente), la nuova SU sarà pari a quella realizzabile con i parametri e indici definiti dal presente RUE.

3. Il cambio di destinazione d'uso, su fabbricati originariamente ed esclusivamente non residenziali, è consentito per fabbricati:

- che abbiano una Su ≥ 80 mq
- all'interno dei quali, qualora sia realizzabile più di una Unità Immobiliare di progetto, tutte le Unità Immobiliari esclusa una, abbiano SU ≥ 80 mq
- quando per ognuna delle Unità immobiliari realizzabili, sia possibile ricavare nei fabbricati esistenti, almeno una autorimessa pertinenziale.

4. Il cambio di destinazione d'uso, su fabbricati non esclusivamente residenziali, a scopo di incremento della Su esistente senza interventi di ampliamento dell'edificio e/o di sopraelevazione, è consentito con le seguenti prescrizioni:

- nel caso di Unità immobiliari esistenti, fino al raggiungimento di una Su di 80 mq ciascuna; la realizzazione di UI aventi Su > 80 mq sarà consentita quando sia possibile realizzare, in fabbricato esistente, almeno una autorimessa pertinenziale per ogni Unità Immobiliare;
- qualora si preveda la realizzazione di nuove Unità immobiliari: le Unità immobiliari (esistenti o di progetto), esclusa una, dovranno avere una Su $\geq$ mq 80. Dovrà inoltre essere possibile realizzare, in fabbricato esistente, almeno una autorimessa pertinenziale per ognuna delle UI residenziali esistenti e di progetto.

Art. 6.1.14 - Disposizioni inerenti edifici in fasce di rispetto stradale o di elettrodotto in ambiti consolidati

1. La presente norma disciplina edifici esistenti non tutelati e/o vincolati dal PSC-RUE, collocati in ambiti consolidati all'interno di fasce di rispetto stradali e/o di elettrodotto; con problemi di visibilità e/o percorribilità della carreggiata stradale (nel caso del vincolo di rispetto stradale).

2. Per gli edifici di cui al comma 1 in relazione a criticità inerenti la sicurezza stradale e/o la salute pubblica può essere consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici all'esterno della fascia di rispetto citata, a condizione che:

- l'edificio sia ricostruito al di fuori e al margine delle fasce di rispetto stradali e/o di elettrodotto, nelle immediate vicinanze della sua posizione originaria, sulla medesima proprietà, e comunque entro un raggio massimo di 20 m rispetto all'edificio esistente, all'interno di terreno classificato in ambito consolidato;
- l'intervento sia assoggettato alla formazione di un PUA per l'intervento complessivo;
- siano rispettate le disposizioni di PSC e RUE, in particolare delle distanze minime e della visuale libera;
- non siano presenti vincoli e tutele o altre criticità tali da inibire l'intervento;
- caratteristiche del nuovo edificio analoghe a quelle dell'edificio esistente, in termini di volumi, superfici, altezze massime (dei fronti e degli eventuali differenti corpi di fabbrica), piani, inclinazioni delle falde, aperture, conservazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e testimoniali originarie, utilizzo degli stessi materiali costruttivi, sia per i muri che per le coperture;
- sia possibile realizzare un'adeguata accessibilità all'edificio;
- siano rispettati tutte le prescrizioni del PSC e del RUE in riferimento ai parametri urbanistici edilizi, alle distanze e alle dotazioni territoriali e sia realizzato, qualora non presente, un sistema di opportuno trattamento dei reflui e separazione delle acque bianche.

Art. 6.1.15 - Disposizioni inerenti la delocalizzazione di edifici incongrui/da demolire nel territorio urbanizzato in Aree di nuova edificazione (ANE) e/o aree Ambiti consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti (nuove previsioni)

1. La presente norma disciplina la delocalizzazione di singoli edifici incongrui/da demolire individuati sulle tavole di RUE 'Disciplina del sistema insediativo storico' – Tav. 2 (Nord e Sud) e di quelli eventualmente individuati dal RUE e/o dal POC, all'interno delle "Aree di nuova edificazione residenziale ad intervento diretto" (ANE) e degli Ambiti consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC (escludendo da tale

articolo gli interventi di recupero dell'esistente, che beneficiano degli incentivi volumetrici di cui all'Art. 6.1.3. Tali interventi sono complementari agli interventi di delocalizzazione di edifici incongrui negli Ambiti di nuovo insediamento residenziale (AM) , nonché degli Ambiti di riqualificazione (AR), fino alla concorrenza massima di 80 alloggi totali.

2. La delocalizzazione potrà avvenire tramite intervento diretto, o previa predisposizione di un PUA, a seconda del grado di complessità della demolizione e delocalizzazione, e in particolare nel caso in cui la superficie dove delocalizzare la capacità edificatoria risulti interna a un Ambito consolidato soggetto a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC. Nel caso di trasferimento in un'area di nuova edificazione (ANE) , sarà possibile incrementare la Su massima realizzabile secondo i disposti del successivo comma 5; nel caso di delocalizzazione all'interno di Ambito consolidato soggetto a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC, l'intervento sarà assoggettato all'inserimento nel POC.

3. La delocalizzazione è subordinata alla stipula di apposita Convenzione urbanistica (o Accordo Art. 18 LR20/00 e s.m. e i.) in sede di POC che dia conto della sussistenza delle condizioni urbanistiche e architettoniche che giustificano il trasferimento di capacità edificatoria e la riqualificazione/rimessa in pristino dell'area occupata, da stipulare fra il proprietario dell'immobile oggetto di demolizione, i proprietari dell'area destinata ad ospitare la nuova capacità edificatoria, e l'Amministrazione Comunale, nella quale vengano stabiliti i rispettivi e reciproci impegni.

4. In sede di Convenzione urbanistica (o Accordo Art. 18 LR20/00 e s.m. e i.) sarà precisata l'eventuale riduzione di capacità edificatoria esistente da delocalizzare, in relazione alle dimensioni complessive dell'immobile oggetto di demolizione e/o dell'area ove avverrà la delocalizzazione e/o della eventuale cessione al Comune di tutta o parte dell'area di sedime del fabbricato da delocalizzare e delle ulteriori necessità di compensazione rese necessarie dal trasferimento della capacità edificatoria, ecc.. La quantità delle superfici oggetto di trasferimento sarà determinata sulla base dello stato legittimato dai titoli abilitativi ovvero (se trattasi di edifici realizzati in periodo antecedente l'assoggettamento della edificazione a provvedimento abilitativo) da idonei elementi tecnici, asseverati da apposita perizia, che ne attestino la consistenza. In ogni caso i riferimenti da applicare sono:

- demolizioni in centro storico-AUC1: delocalizzazione 100% della Superficie utile esistente;
- demolizioni negli altri AUC1: delocalizzazione 50% Superficie utile esistente, per un minimo di un alloggio di 80 mq nel caso in cui la delocalizzazione produca una superficie <80 mq;
- demolizioni nel territorio rurale: delocalizzazione 20% della Superficie utile esistente, con un minimo di un alloggio di 80 mq nel caso in cui la delocalizzazione produca una superficie <80 mq.

5. Con il POC il Comune potrà altresì assegnare, in tutto o in parte, la quota di diritti edificatori riservata alla delocalizzazione di volumi incongrui, fino al limite di 80 alloggi complessivi, come stabilito dall'Art. 27 e 28 delle Norme del PSC, ad operatori disponibili ad effettuare interventi, previa intesa del Comune con le proprietà interessate.

6. L'area di sedime dell'immobile demolito sarà da ripristinare come spazio verde privato da destinare a verde di pertinenza, fatti salvi i casi in cui il Comune ne richieda la cessione ai sensi del comma 4 per usi pubblici.

7. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente Articolo, l'attuazione degli interventi oggetto del presente Articolo è disciplinata dalle disposizioni degli Ambiti nei quali dette superfici saranno ricollocate, nonché dagli atti di cui al comma 3.

CAPO 6.2 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E PRODUTTIVE (COMUNALI)

Art. 6.2.1 - Definizione e perimetrazione

1. Il RUE individua, in conformità al PSC, all'interno del territorio urbanizzato quelle parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive esistenti, in prevalenza urbanizzate alla data di adozione del PSC, nonché comprendenti le aree interessate da piani particolareggiati a prevalente destinazione produttiva approvati e/o in corso di attuazione confermati nel PSC. I predetti ambiti possono altresì contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi residenziali (Art. A-13 della LR 20/00 e s.m. e i.). Essi comprendono:

- il polo produttivo comunale, comprensivo di numerose attività;
- la Ex Capolo,
- la CSF.

2. Gli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive (comunali), individuati in base alle funzioni prevalenti nella cartografia di 'Assetto del territorio – Ambiti e sistemi strutturali' - Tav. 1 (Nord e Sud) del PSC, e ulteriormente articolati dal RUE, sono:

- Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive (ASP.C1);
- Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione (ASP.C2);
- Ambiti specializzati per attività commerciali, direzionali e ricettive (ASP.C3);
- Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive in corso di attuazione (ASP.C4);
- Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale (ASP.C5);

Tali Ambiti, la cui classificazione si basa sullo stato di attuazione e sulle caratteristiche tipologiche e morfologiche prevalenti, per lo più connesse all'epoca di formazione, sono rappresentati nella cartografia 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' - Tav. 1 (Nord e Sud).

3. All'interno di tali ambiti si trovano porzioni di territorio non edificate di estensione più significativa e/o soggette ad incrementi edilizi tali da richiedere interventi di nuova urbanizzazione/adeguamento infrastrutturale e/o di riordino urbanistico-edilizio, o comunque di ordinata e coordinata realizzazione degli interventi e pertanto classificate dal RUE in conformità al PSC, quali Ambiti produttivi consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC come indicato nelle cartografie di 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud).

4. Il mix funzionale ammesso prevede fino al 70% di usi artigianali, produttivi e fino al 50% per gli usi complementari: pubblici esercizi, locali per lo spettacolo, commercio, deposito, ecc.

Art. 6.2.2 - Disposizioni generali

1. Per gli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive (comunali) (ASP), valgono le politiche e gli obiettivi indicati dal PSC: strategie di conferma, completamento, qualificazione

funzionale e ambientale dell'esistente, obiettivi di manutenzione qualitativa ed eventualmente di ampliamento dei fabbricati interessati da attività non nocive ed inquinanti, nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale, oltre a obiettivi di miglioramento dell'inserimento anche paesaggistico nel contesto:

- le trasformazioni dell'esistente dovranno essere orientate al complessivo miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali (con particolare riferimento alle aree di parcheggio, alle aree verdi e permeabili);
- gli interventi sull'esistente e di nuova costruzione dovranno perseguire obiettivi di corretto inserimento nel contesto urbanistico ed ambientale, limitando al minimo indispensabile la sottrazione di spazi permeabili e garantendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e di mitigazione degli impatti ambientali. Gli eventuali interventi di ampliamento e qualificazione funzionale dovranno essere accompagnati da interventi di sistemazione e riordino delle pertinenze, nonché di qualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti.

2. In conformità al PSC, negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi gli usi artigianali, produttivi e usi complementari di servizio alla persona, commercio al dettaglio, terziario diffuso e assimilabili, ecc., come specificato nei successivi articoli.

E' ammesso il mantenimento degli usi non coerenti già presenti alla data di adozione del RUE. Per gli immobili che ospitano tali usi sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS).

3. All'interno degli ambiti suddetti sono consentiti di norma tutti gli interventi di cui al capo 2.2, quando ammissibili in funzione dei parametri urbanistico-edilizi ed ambientali prescritti, e delle tutele eventualmente presenti sulle aree e sui fabbricati, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali e pertinenziali necessarie.

Di norma saranno ammessi:

- la realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti tale da non necessitare incrementi della Superficie fondiaria complessiva, se consentiti dall'Indice di utilizzazione fondiaria U_{fmax} ;
- la realizzazione di modesti ampliamenti di edifici ed attività artigianali e/o produttive esistenti, tale da necessitare incrementi della Superficie fondiaria complessiva mediante l'individuazione di una porzione aggiuntiva di zone/ambiti esistenti, per una dimensione massima pari al 50% della Superficie fondiaria dell'area di cui costituisce ampliamento e che deve essere posta preferibilmente in continuità con essa, nel rispetto degli indici di zona assegnati dal RUE;
- interventi di qualificazione e riqualificazione dell'esistente/riordino funzionale, previa valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ed eventuale definizione di ulteriori prescrizioni da condividere con l'Amministrazione Comunale. Gli interventi di nuova edificazione riqualificazione/riordino funzionale relativi a Superficie territoriali/fondiarie > 5000 mq dovranno essere soggette a Piano urbanistico attuativo.
- nel caso di interventi diretti in aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi o da depositi di materiali, il progetto deve essere accompagnato da una l'analisi preliminare del sito di progettazione, comprendente una verifica volta ad individuare l'eventuale necessità di bonifica dei luoghi per presenza di rifiuti, materiali contaminati o manufatti interrati dismessi e potenzialmente pericolosi per l'ambiente, da individuarsi in base al tipo di attività precedentemente svolta.

4. Interventi diretti destinati alla edificazione di nuove unità produttive potranno essere eseguiti unicamente nelle "Aree di nuova previsione del PSC in ambiti specializzati per attività produttive" indicate nelle cartografie 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' - Tav. 1 (Nord e Sud) di RUE oltrechè negli Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati

standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC (disciplinati dal PSC) indicate nella medesima cartografia.

5. Le dotazioni territoriali minime richieste sono indicate in base agli usi previsti nel Titolo 11 del presente RUE, da precisare in sede di progettazione degli interventi diretti convenzionati o in sede di PUA, sulla base delle specificità del contesto edificato circostante le zone d'intervento e fatte salve le prescrizioni specifiche del PRG previgente confermate nel RUE. In caso di impossibilità a reperire sui lotti d'intervento le dotazioni richieste, le stesse potranno essere monetizzate come stabilito nell'Art 11.4.4, e salvo diversa indicazione degli articoli seguenti.

6. La progettazione degli spazi pubblici dovrà adottare soluzioni che garantiscano l'accessibilità alle persone diversamente abili.

Art. 6.2.3 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive (ASP.C1)

1. Gli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive (ASP.C1); Corrispondono alle aree produttive complessivamente caratterizzate da un adeguato livello di qualità urbana e di dotazioni territoriali, tali da non richiedere significativi interventi di riqualificazione;

2. Destinazioni d'uso. negli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive (ASP.C1) sono ammessi i seguenti usi urbani:

U8, U11, U12b, U13, U14, U15, U17, U18, U19, U21, U24, U25, U29, U31

Sono altresì ammessi usi U1, limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, nella misura massima del 50% della SU produttiva e comunque

- per non più di 80 mq di Su e 1 alloggio per impresa con Su produttiva inferiore o uguale a 1000 mq;
- per non più di 160 mq di Su e due alloggi per impresa con Su produttiva superiore a 1000 mq.

Tali alloggi devono essere legati da vincolo pertinenziale agli edifici in cui si svolgono le funzioni principali e non possono essere alienati separatamente

Nelle aree prossime all'intersezione fra via F.lli Cervi, via A. Volta e via L. Galvani, è altresì ammesso l'insediamento dei seguenti usi: U4, U5, U6, U7 e U12a.

Nelle aree Ex-Capolo e CFS, nel caso di riconversione di interi fabbricati e previo studio di sostenibilità ambientale e territoriale, è altresì ammesso l'insediamento dei seguenti usi: U4, U5 e U7.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto, eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

4. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:
 - Uf: 0,55 mq/mq o Su esistente al momento della adozione del RUE se maggiore
 - Piani urbanistici attuativi (PUA): Si veda l'Art. 6.2.8;
 - Aree di nuova edificazione (ANE) in ambiti specializzati per attività produttive: come da tabella inserita in All. 4 al RUE.
- b) Altezza massima dell'edificio (H max) = 15 m o altezza esistente se superiore, fatte salve particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori
- c) Rapporto di copertura (Q) = max 55%, ovvero quello esistente.
- d) Indice di dotazione arborea/vegetazionale per interventi di nuova edificazione = 20%

- e) Indice di permeabilità (IP): min 20%, ovvero quella esistente. A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Areali con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

5. Per l'area CSF, in relazione alla collocazione della stessa in contesto prevalentemente residenziale, nel caso di modifiche di utilizzo dell'area, a seguito di cambio di destinazione d'uso, variazioni nel ciclo produttivo in essere o riconversione ad altra attività, occorrerà apposito studio di sostenibilità atta a dimostrare la compatibilità della modifica con le caratteristiche del contesto residenziale da un punto di vista urbanistico ed ambientale, con riferimento ai rumori, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni odorigene, al traffico e alla sicurezza.

Art. 6.2.4 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione (ASP.C2)

1. Gli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione (ASP.C2), corrispondono ai tessuti edificati principalmente realizzati negli anni 1950-1970 nel Polo produttivo, sviluppatosi a ridosso delle aree residenziali del capoluogo; essi sono caratterizzati dalla vetustà dei fabbricati e dalla scarsità delle dotazioni territoriali, per i quali si perseguono obiettivi di riqualificazione diffusa.

2. Obiettivi specifici: per gli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione (ASP.C2), il RUE, in conformità al PSC, individua i seguenti obiettivi specifici, coerenti con una strategia di riqualificazione diffusa:

- a) riqualificazione architettonico-funzionale ed energetica delle aree, in quanto caratterizzate da edifici di matrice produttiva 'datati' (sorti per lo più negli anni 60-70), che presentano un alto rapporto di copertura del suolo, favorendo il rinnovo del patrimonio edilizio;
- b) incremento delle dotazioni a verde interne al tessuto produttivo (soprattutto nella zona di contatto con la residenza), nonché a parcheggio e a servizio delle persone (lavoratori) e delle imprese
- c) riduzione delle interferenze/possibili impatti verso le aree residenziali (soprattutto il rumore, ecc.);
- d) valorizzazione del risparmio idrico ed energetico;
- e) inserimento di un mix funzionale comprendente funzioni maggiormente compatibili con la residenza;
- f) insediamento di funzioni in grado di garantire un presidio anche notturno delle aree, evitando il pressoché totale svuotamento della zona nelle ore notturne, pur nel rispetto delle esigenze poste dalla classificazione acustica del territorio e previa opportune verifiche di compatibilità sotto il profilo ambientale ed acustico.

2. Destinazioni d'uso. negli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione (ASP.C2) sono ammessi i seguenti usi urbani:

U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U18, U19, U20, U21, U23, U24, U25, U27, U29, U31.

Sono altresì ammessi usi U1, limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, nella misura massima del 50% della SU produttiva e comunque

- per non più di 80 mq di Su e 1 alloggio per impresa con Su produttiva inferiore o

- uguale a 1000 mq;
- per non più di 160 mq di Su e due alloggi per impresa con Su produttiva superiore a 1000 mq;

Tali alloggi devono essere legati da vincolo pertinenziale agli edifici in cui si svolgono le funzioni principali e non possono essere alienati separatamente.

L'insediamento di funzioni che possono determinare interferenze significative con i tessuti residenziali limitrofi, in relazione ai rumori, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni odorigene, al traffico e alla sicurezza, sono assoggettate a specifico studio che ne dimostri la compatibilità e sono subordinate alla realizzazione dei necessari interventi di compensazione e mitigazione.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

Al fine di favorire la riqualificazione del tessuto esistente, In sede di POC sarà possibile individuare subambiti da sottoporre a interventi unitari di riqualificazione tramite PUA, nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi del successivo comma.

4. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:
 - Uf: 0,50 mq/mq o Su esistente al momento della adozione del RUE se maggiore.
 - Aree di nuova edificazione (ANE) in ambiti specializzati per attività produttive: come da tabella inserita in All. 4 al RUE.
 - In tutte le rimanenti aree: sono possibili ampliamenti una tantum del 20%, fino al massimo alla concorrenza dell'indice massimo di ambito (0,50 mq/mq)
- b) Altezza massima dell'edificio (H max) = 12 m o altezza esistente se superiore, fatte salve particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori,
- c) Rapporto di copertura (Q) = max 50% ovvero quello esistente.
- d) Indice di dotazione arborea/vegetazionale per interventi di nuova edificazione = 25%
- e) Indice di permeabilità (IP): min 20%, ovvero quella esistente. A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Areali con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

5. Negli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive da assoggettare a politiche di sostituzione edilizia e riqualificazione (ASP.C2) non è ammessa la monetizzazione degli standard. Ogni intervento edilizio e modifica nella destinazione d'uso è pertanto subordinata al reperimento in loco delle superfici necessarie per dotazioni territoriali ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo 11.

In subordine, e previo accordo con l'Amministrazione Comunale da recepire nella convenzione di cui al comma 3, è possibile la realizzazione delle dotazioni in altro luogo, ritenuto idoneo a soddisfare le esigenze dell'attività e le eventuali criticità pregresse.

Art. 6.2.5 - Ambiti specializzati per attività commerciali, direzionali e ricettive (ASP.C3)

1. Gli Ambiti specializzati per attività commerciali, direzionali e ricettive (ASP.C3), corrispondono alle aree mediamente caratterizzate da un adeguato livello di qualità urbana e di dotazioni territoriali che ospitano un mix funzionale con attività commerciali, direzionali e ricettive.

2. Destinazioni d'uso. Negli Ambiti specializzati per attività commerciali, direzionali e ricettive (ASP.C3) sono ammessi i seguenti usi urbani:

U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U18, U19, U21, U23, U24, U25, U27, U29, U31

Sono altresì ammessi usi U1, limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza, nella misura massima del 50% della SU produttiva e comunque:

- per non più di 80 mq di Su e 1 alloggio per impresa con Su inferiore o uguale a 1000 mq;
- per non più di 160 mq di Su e due alloggi per impresa con Su superiore a 1000 mq.

Tali alloggi devono essere legati da vincolo pertinenziale agli edifici in cui si svolgono le funzioni principali e non possono essere alienati separatamente.

L'insediamento di funzioni che possono determinare interferenze significative con i tessuti residenziali interni all'ambito e con gli ambiti limitrofi, in relazione ai rumori, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni odorigene, al traffico e alla sicurezza, sono assoggettate a specifico studio che ne dimostri la compatibilità e sono subordinate alla realizzazione dei necessari interventi di compensazione e mitigazione.

Sono fatte salve le previsioni dei PUA vigenti, come indicato al successivo comma 5.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto per le previsioni contenute nei PUA approvati. Interventi diretti supportati da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto, per gli altri interventi. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

4. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:
 - U_f : 0,40 mq/mq o Su esistente alla data di adozione del RUE
 - Sono possibili ampliamenti a tantum del 20%, fino al massimo alla concorrenza dell'indice massimo di ambito (0,40 mq/mq)
 - (Altezza massima dell'edificio (H_{max}) = 12 m o altezza esistente se superiore, fatte salve particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori,
- b) Rapporto di copertura (Q) = max 50% ovvero quello esistente
- c) Indice di dotazione arborea/vegetazionale per interventi di nuova edificazione = 25%
- d) Indice di permeabilità (IP): 25%, ovvero quella esistente. A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Aree con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

5. Sono inoltre fatte salve le previsioni dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti e in corso di attuazione, per i quali vigono le medesime disposizioni normative e parametri urbanistico-edilizi del PRG vigente e dei Piani approvati. Allo scadere della validità degli strumenti urbanistici preventivi, delle convenzioni e atti d'obbligo vigenti, le aree inedificate dovranno sottostare alla disciplina del presente articolo.

6. Nel corso di validità dei PUA di cui al comma 5, possono essere approvate varianti che ne prevedano la modifica dell'assetto interno, senza determinare incrementi delle quantità complessivamente edificabili, o riduzione delle dotazioni territoriali previste. Il cambio di destinazione d'uso di quantità edificabili già prevista dal Piano in vigore, è consentita esclusivamente se le aree per dotazioni territoriali già previste risultano sufficienti allo standard minimo richiesto per i nuovi usi, fermo restando il divieto di incrementare la quota originariamente destinata a funzioni residenziali.

Art. 6.2.6 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive in corso di attuazione (ASP.C4)

1. Gli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive in corso di attuazione (ASP.C4) (soggetti a piani attuativi); corrispondono alle aree in cui sono in vigore e in attuazione PUA approvati.

2. Modalità d'intervento. Gli interventi all'interno degli ambiti ASP.C4 sono disciplinati dai PUA vigenti. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse si attuano tramite interventi diretto in conformità ai PUA in vigore.

3. Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti consolidati ASP.C4 sono quelle previste dal PUA.

4. Nel caso in cui un PUA in corso di attuazione superi i termini di scadenza, per le parti non attuate restano in vigore i valori di edificabilità e le destinazioni d'uso già individuate dal PUA, che quindi costituiranno riferimento ai fini della nuova edificazione, in particolare qualora risultino non attuati singoli lotti, o comunque nel caso in cui siano già state completate le opere di urbanizzazione, previa riclassificazione in altra tipologia di Ambito Specializzato per Attività Produttive. Nel caso in cui risultino non attuate aree molto ampie (superiori al 50% delle previste edificabili) si procederà mediante nuovo PUA, assumendo l'edificabilità non attuata e i parametri urbanistici edilizi del presente RUE e le destinazioni d'uso del PUA originale, previa riclassificazione in altra tipologia di Ambito Specializzato per Attività Produttive e individuazione di apposita perimetrazione di PUA.

5. Nel corso di validità dei PUA di cui al presente Articolo, possono essere approvate Varianti che ne prevedano eventuali modifiche di assetto interno, a parità di capacità edificatorie e dotazioni territoriali in previsione. Il cambio di destinazione d'uso di capacità edificatorie già previste dai Piani in vigore, è consentita esclusivamente se le aree per dotazioni territoriali già previste risultano sufficienti allo standard minimo richiesto per i nuovi usi, fermo restando il divieto di incrementare la quota originariamente destinata a funzioni produttive.

Art. 6.2.7 - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale (ASP.C5)

1. Gli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale (ASP.C5); sono aree, in prevalenza già a disposizione di aziende insediate sul territorio comunale, destinate ad accogliere le esigenze di sviluppo e di ampliamento già documentate dalle aziende e non soddisfacibili nella attuale collocazione.

2. Nelle more della approvazione del POC, che assegnerà agli ambiti la potenzialità edificatoria prevista in attuazione delle politiche del PSC, come dettagliatamente indicato nelle "Schede normative" allegate alle NTA del PSC, negli eventuali fabbricati preesistenti è in generale consentita la permanenza degli usi esistenti ed autorizzati.

3. Qualora l'ambito interessi più proprietà e il PSC nelle Schede normative degli ambiti per i nuovi insediamenti preveda la possibilità di attuazione per stralci, queste potranno utilizzare la rispettiva capacità edificatoria (derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale), che sarà ripartita fra i differenti proprietari in modo proporzionale alla Superficie territoriale.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo, fino all'approvazione del POC, sono ammessi gli

interventi definiti dall'Art. 8 della L.R. 15/13 e s.m. e i., fermo restando che la ristrutturazione edilizia (RE), sarà ammissibile solo qualora non preveda il cambio delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PSC e/o incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico. La demolizione è sempre ammessa (D).

5. Fino alla approvazione del POC i terreni inclusi negli Ambiti per nuovi insediamenti mantengono una potenzialità edificatoria pari a quella degli Ambiti agricoli periurbani (AAP), ma non possono essere direttamente utilizzati per la edificazione. La potenzialità edificatoria assegnata è utilizzabile, per interventi connessi con l'attività agricola effettuati da avente titolo, esclusivamente su terreni classificati all'interno degli ambiti AAP medesimi o negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

Art. 6.2.8 - Ambiti produttivi consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC

1. Gli Ambiti produttivi consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC, corrispondono alle aree per cui il PSC dispone l'attuazione mediante interventi coordinati e pianificati per la realizzazione di nuova edificazione e di nuova viabilità o riprogettazione dell'esistente.

2. Negli ambiti di cui al presente articolo, fino all'approvazione del POC, sono ammessi gli interventi definiti dall'Art. 8 della L.R. 15/13 e s.m. e i., fermo restando che la ristrutturazione edilizia (RE), sarà ammissibile solo qualora non preveda il cambio delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PSC e/o incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico. La demolizione è sempre ammessa (D).

Art. 6.2.9 Aree di nuova edificazione (ANE) a intervento diretto riconfermate dal PRG vigente in ambiti specializzati per attività produttive (ASP)

1. Il RUE individua nelle cartografie 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) le aree libere interne agli ambiti specializzati per attività produttive soggette a intervento edilizio, al fine di prevedere uno sviluppo ordinato delle medesime.

2. Interventi di nuova edificazione di edifici artigianali e/o produttivi e/o per altri usi in aree libere all'interno degli Ambiti urbani consolidati ASP (confermati rispetto al PRG vigente), possono essere realizzati esclusivamente nelle aree di cui al presente articolo. Ad ognuna di esse è attribuita una capacità edificatoria massima (mq di Su insediabili), sulla base delle valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale, come indicato in Allegato 4 al RUE.

3. L'individuazione grafica delle aree di nuova edificazione e delle aree di recupero del RUE ha valore di indicazione di massima. Le previsioni di nuova edificazione nelle aree di cui al presente articolo che interessano porzioni di particelle catastali potranno essere localizzate unicamente all'interno della particella stessa, garantendo prioritariamente: accessibilità dalla strada; posizionamento preferibile a ridosso del tessuto edificato.

4. La modifica di dettaglio delle perimetrazioni delle aree di cui al comma 3, per l'adeguamento dell'intervento a scala edilizia e/o di maggior dettaglio e quindi con riferimento ai mappali catastali, non costituisce Variante al RUE, nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale Comunale.

5. Qualora l'area di nuova edificazione/di recupero interessi più proprietà, queste potranno utilizzare anche singolarmente la rispettiva capacità edificatoria, ad esclusione di eventuali aree assoggettate alla formazione di PUA. Tale capacità edificatoria sarà ripartita fra i differenti proprietari in modo proporzionale alla Superficie fondiaria, ferma restando la disponibilità per ciascun proprietario di una superficie pari al lotto minimo d'intervento. In assenza di tale requisito, il POC potrà eventualmente stabilire una differente ripartizione della capacità edificatoria fra le particelle catastali, con possibilità di concentrare l'edificazione su una sola di esse, nel rispetto dei parametri urbanistici dell'ambito consolidato di riferimento.

6. L'eventuale SU non realizzata rispetto al numero massimo previsto per ogni 'Area di nuova edificazione' (ANE) negli ambiti specializzati per attività produttive, rimarrà a disposizione dell'Amministrazione Comunale come capacità edificatoria degli Ambiti specializzati per attività produttive, previa verifica e monitoraggio annuale dello stato di attuazione del RUE.

7. Le modalità operative con cui procedere alla verifica catastale delle aree di nuova edificazione (ANE) individuate dal RUE, dovranno:

- rispettare i limiti del territorio urbanizzato definiti dal PSC;
- rispettare le perimetrazioni degli ambiti consolidati definiti dal PSC-RUE;
- non sovrapporsi alle dotazioni territoriali previste dal PSC;
- non sovrapporsi alle strade esistenti;
- qualora localizzate in fregio a dotazioni territoriali in progetto, le aree di incremento dovranno essere assoggettate a POC;
- essere poste in stretta contiguità con la viabilità/le reti esistenti o prevedere a carico dei soggetti attuatori l'eventuale allacciamento alla viabilità/reti esistenti.

8. Tramite convenzione urbanistica e previo idoneo studio di sostenibilità ambientale e territoriale, sarà possibile concentrare tutta o parte della capacità edificatoria prevista in una ANE in altra ANE, anche non limitrofa, a condizione che la superficie territoriale non utilizzata dalla prima sia destinata a dotazioni territoriali e ceduta al Comune.

Art. 6.2.10 – Insediamenti commerciali di rilevanza provinciale/sovracomunale e comunale

1. Il RUE individua cartograficamente nella "Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali" – Tav. 1 (Nord e Sud) gli insediamenti commerciali esistenti di rilevanza provinciale o sovracomunale e gli insediamenti commerciali di rilevanza comunale esistenti o già previsti dal PRG vigente, così come definiti dall'Art. 31 del PSC e dal Titolo III della Parte Prima delle Norme del PTCP RE e all'Allegato 6 alle medesime Norme.

2. Sono inoltre individuate le seguenti aree caratterizzate da una elevata e radicata compresenza di funzioni commerciali: l'ambito del Centro storico e i fronti edificati lungo via Prampolini, via E. Franchini, via Curiel (fra via Sante Conti e via Prampolini) e via Brindani. Le aree così individuate costituiscono ambito preferenziale per la definizione di progetti di Valorizzazione Commerciale ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 14/1999, da prevedere in sede di POC.

3. Per le tipologie 9, 13 e 14, come definite dall'Art. 31 del PSC, l'insediamento di nuove strutture commerciali (anche mediante il cambio d'uso) e la nuova costruzione, limitatamente all'ampliamento di strutture esistenti, dovranno essere sottoposti a PUA, ivi compresi i progetti di Valorizzazione Commerciale previsti dal POC che prevedono l'insediamento di strutture di tipologia 9, 13 e 14.

4. Per le restanti tipologie di strutture commerciali di competenza comunale l'attuazione potrà avvenire tramite intervento diretto.

5. Ogni intervento di nuova realizzazione, o cambio di destinazione d'uso è soggetta al reperimento delle aree per dotazioni minime di legge di cui al Capo 11. Nel caso di ampliamento, queste sono dovute esclusivamente per la parte di nuova realizzazione. E' comunque richiesto l'adeguamento degli standard alla normativa regionale qualora la struttura esistente non risulti conforme.

6. Le dotazioni territoriali minime di cui al comma 5 possono essere monetizzate nei seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'Art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, limitatamente al caso di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;

d) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

7. I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia, rispetto quella ospitante la struttura commerciale, posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di

capienza superiore a 100 posti-auto. Nel caso di parcheggi interrati, lo studio geologico allegato al progetto, dovrà dimostrare l'ininfluenza dell'intervento rispetto alla vulnerabilità degli acquiferi o l'adozione delle necessarie misure mitigative e compensative.

Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

8. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, la dotazione di parcheggi pertinenziali potrà essere ridotta rispetto quanto indicato all'Art. 11.3.4 nei casi di cui al comma 4.

E' facoltà del Comune In tali casi richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o connesse al miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

TITOLO 7 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

CAPO 7.1 - INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)

Art. 7.1.1 – Generalità

1. Gli ambiti urbani da riqualificare corrispondono alle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado, per le quali il PSC promuove politiche di riorganizzazione territoriale, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.

2. Negli ambiti AR, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata.

Art. 7.1.2 Interventi ammessi negli ambiti urbani da riqualificazione fino all'approvazione del POC

1. Negli ambiti di cui al presente articolo, fino all'approvazione del POC, sono ammessi gli interventi definiti dall'Art. 8 della L.R. 15/13 e s.m. e i., fermo restando che la ristrutturazione edilizia (RE), sarà ammissibile solo qualora non preveda il cambio delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PSC e/o incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico. La demolizione è sempre ammessa (D

TITOLO 8 - SPAZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Art. 8.1.1 – Generalità

1. Gli Spazi ed attrezzature di interesse collettivo di rilevanza sovra comunale corrispondono alle parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale. Nel Comune di Montecchio sono presenti i:

- Spazio ed attrezzatura di interesse collettivo di rilevanza sovra comunale 1 - Ospedale 'Ercole Franchini', luogo di degenza, cura, assistenza socio-sanitaria
- Spazio ed attrezzatura di interesse collettivo di rilevanza sovra comunale 2 - Istituto Superiore Statale 'Silvio d'Arzo', luogo di educazione, formazione e attività sportiva e ricreativa.

2. Nei due Spazi ed attrezzature di interesse collettivo di rilevanza sovra comunale esistenti sono individuati dal PSC due sub-ambiti: degli insediamenti esistenti alla data di adozione del PSC e per i nuovi insediamenti.

3. Gli interventi di sviluppo dei sub-ambiti per i nuovi insediamenti e gli ampliamenti e nuove infrastrutturazioni negli Spazi ed attrezzature di interesse collettivo di rilevanza sovra comunale, sono attuati previo inserimento nel POC. Il RUE regola le modalità attuative per gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti come disciplinate dalla scheda d'ambito del PSC.

Art. 8.1.2 - Interventi ammessi negli Spazi ed attrezzature di interesse collettivo di rilevanza sovracomunale

1. Sui manufatti esistenti e sulle aree libere interne ai 'sub-ambiti degli insediamenti esistenti' sono consentiti, mediante intervento diretto, gli interventi di: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), esclusa demolizione e ricostruzione.

2. Sono altresì ammissibili e realizzabili previa approvazione del POC e del relativo Masterplan, i seguenti interventi sui manufatti esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale e sulle aree libere interne ai sub-ambiti degli insediamenti esistenti: ristrutturazione edilizia (RE), in relazione al caso di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione (NC) ampliamenti (AM), sono altresì consentiti i mutamenti di destinazioni d'uso (MD), i quali saranno assoggettati a intervento diretto, purchè coerenti con il progetto di assetto complessivo dell'intera attrezzatura del masterplan, come disciplinato dalle schede d'ambito AS1 e AS2 allegate alle Norme tecniche del PSC.

3. Gli interventi nell'area dello Spazio ed attrezzatura di interesse collettivo di rilevanza sovra comunale 2 - Istituto Superiore Statale 'Silvio d'Arzo', classificata quale 'Spazio aperto attrezzato a verde per il gioco, la ricreazione e il tempo libero', devono essere coerenti a quanto stabilito all'Art. 11.4.3.

TITOLO 9 - TERRITORIO URBANIZZABILE

CAPO 9.1 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AM)

Art. 9.1.1 – Interventi ammessi negli ambiti per nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale fino all'approvazione del POC

1. Gli “Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale” (AM) sono definiti all’Art. 43 delle NTA del PSC.
2. Nelle more della approvazione del POC, che assegnerà agli ambiti la potenzialità edificatoria prevista in attuazione delle politiche del PSC, come dettagliatamente indicato nelle “Schede normative degli ambiti per i nuovi insediamenti (AMn)” allegate alle NTA del PSC, negli eventuali fabbricati preesistenti è in generale consentita la permanenza degli usi esistenti ed autorizzati.
3. Qualora l'ambito interessi più proprietà e il PSC nelle Schede normative degli ambiti per i nuovi insediamenti (AMn) preveda la possibilità di attuazione per stralci, queste potranno utilizzare la rispettiva capacità edificatoria (derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale), che sarà ripartita fra i differenti proprietari in modo proporzionale alla Superficie territoriale.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, fino all'approvazione del POC, sono ammessi gli interventi definiti dall’Art. 8 della L.R. 15/13 e s.m. e i., fermo restando che la ristrutturazione edilizia (RE), sarà ammissibile solo qualora non preveda il cambio delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PSC e/o incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico. La demolizione è sempre ammessa (D).
5. Fino alla approvazione del POC i terreni inclusi negli Ambiti per nuovi insediamenti mantengono una potenzialità edificatoria pari a quella degli Ambiti agricoli periurbani (AAP), ma non possono essere direttamente utilizzati per la edificazione. La potenzialità edificatoria assegnata è utilizzabile, per interventi connessi con l'attività agricola effettuati da avente titolo, esclusivamente su terreni classificati all'interno degli ambiti AAP medesimi o negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

TITOLO 10 - TERRITORIO RURALE

CAPO 10.1 PREMESSE

Art. 10.1.1 - Articolazione e definizioni

1. Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è articolato dal PSC nei seguenti Ambiti:
 - AVN Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale;
 - ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
 - AVP Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola;
 - AAP Ambiti agricoli periurbani;
2. All'interno di tali ambiti il RUE, in conformità al PSC, persegue i seguenti obiettivi:
 - promuovere lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile, multifunzionale, ove la multifunzionalità del mix: zootecnia, produzioni tipiche, artigianato tipico e artistico, agriturismo, turismo rurale, ecc., costituisce presupposto essenziale per la persistenza delle strutture aziendali;
 - preservare i suoli a più elevata vocazione agricola, consentendo il loro utilizzo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide e, comunque per forme di utilizzo intensivo e ad alto valore aggiunto;
 - promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
 - mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
 - promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
 - promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
 - valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.

CAPO 10.2 INTERVENTI AGRICOLI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 10.2.1 - Interventi di nuova costruzione in territorio rurale

1. Nel territorio rurale la realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dalle leggi vigenti, dal PSC e dal presente RUE.
2. Gli interventi di nuova costruzione ~~ed ampliamento~~ di manufatti edilizi in territorio rurale dovranno essere inseriti correttamente nel contesto territoriale, con riferimento ai contenuti dell'Art. 10.5.1, e prevedere di norma l'utilizzo di materiali tradizionali. A tale scopo, nella documentazione a corredo dei progetti presentati dovranno essere specificati gli aspetti connessi all'inserimento paesaggistico-ambientale ed in particolare gli elementi e i materiali tradizionali utilizzati.
3. Se non diversamente prescritto, gli interventi edilizi di cui al presente Articolo si attuano mediante intervento diretto.

Art. 10.2.2 - Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola

1. Nella generalità dei casi ogni intervento di nuova costruzione in territorio rurale dovrà essere prioritariamente previsto all'interno di un centro aziendale agricolo e strettamente coordinato con il compendio esistente.
2. All'interno degli 'Ambiti di valore naturale ed ambientale' (AVN) gli interventi di nuova costruzione esterni al perimetro dell'insediamento rurale esistente potranno essere ammessi solo previa predisposizione di un PRAA che dimostri la assoluta necessità della realizzazione delle opere previste nell'area interessata e l'impossibilità della loro realizzazione in aree esterne a quelle soggette a tutela. Essi sono inoltre subordinati alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione ambientali in grado di assicurare il coordinamento dell'intervento con le caratteristiche delle aree di valore naturale ed ambientale coinvolte dal progetto. A tal fine il PUA/PRAA dovrà essere accompagnato da una verifica dell'inserimento paesaggistico degli interventi proposti.
3. All'interno degli 'Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico' (ARP) e degli 'Ambiti agricoli periurbani' (AAP) gli interventi di nuova costruzione, esterni al perimetro dell'insediamento rurale esistente potranno essere ammessi solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli di legge restrittivi della edificabilità negli esistenti centri aziendali. Essi sono inoltre subordinati alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione ambientali in grado di assicurare il coordinamento dell'intervento con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree coinvolte dal progetto.
4. All'interno degli 'Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico' (ARP) inoltre ogni intervento di nuova realizzazione dovrà essere preceduto dalla verifica della non opportunità di realizzazione dell'intervento analogo attraverso la riqualificazione di edifici/strutture esistenti.
5. All'interno dell'Ambito agricolo periurbano della campagna parco, gli interventi di nuova costruzione, esterni al perimetro dell'insediamento rurale esistente, sono inoltre subordinati alla realizzazione di interventi di valorizzazione degli elementi antropici e vegetali esistenti con particolare riferimento alla fruizione delle aree e alla fornitura di "servizi ecosistemici" al territorio;
6. Aree riequilibrio ecologico - Sui manufatti esistenti di origine storica sono consentiti tutti gli interventi atti alla conservazione e valorizzazione. Sui restanti manufatti esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO).

Art. 10.2.3 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola

1. Nel territorio rurale la realizzazione di interventi per la nuova costruzione /ampliamento di edifici ad uso residenziale (uso A.1) è consentita esclusivamente a soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP).
2. L'incremento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale (uso A.1) è connesso con l'ordinato sviluppo dell'attività socio/economica dell'azienda agricola e quindi strettamente limitato al numero di operatori agricoli (IAP) che svolgono la loro attività nell'azienda.
3. La realizzazione è prevista:
 - prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;

- previa approvazione di PUA/PRAA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze abitative attraverso le precedenti ipotesi, se ne preveda la realizzazione in nuovi edifici;
- previa approvazione di PUA/PRAA nelle ipotesi di cui al precedente Art. 10.2.1 “Interventi di nuova costruzione connessi all’attività agricola”.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale: nel caso di interventi funzionali all’attività agricola per la realizzazione di nuova Su residenziale, è richiesta la seguente SMA minima:

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti;
- 10 ha per le aziende di nuova formazione ad indirizzo agrituristico, vitivinicolo, orticolo, vivaistico e frutticolo;
- 15 ha per le aziende di nuova formazione ad indirizzo zootecnico, cerealicolo o altro indirizzo estensivo;

Su ammissibile:

Sono stabiliti i seguenti limiti di Su:

Unità immobiliare minima: Su $\geq$ 120 mq, con Sa $\geq$ 30 mq

Su, massima: 240,00 sulla SMA, aumentabili secondo uno dei seguenti criteri:

per dimensioni aziendali superiori alla SMA minima, di 30 mq. per ogni ha. di superficie fondiaria agricola superiore al minimo, fino ad un massimo di 400 mq. di Su;

30 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità, cumulabile alle quantità sopra indicate ma sempre con il massimo di 400 mq. di Su.

Altezza massima: mt. 6,00

Distanza minima dai confini dell’ambito (D2): m.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): m.10,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00.

Art. 10.2.4 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati di servizio connessi all’attività agricola

1. Nel territorio rurale la realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici ad uso servizio agricolo (uso A.2) è consentita esclusivamente ai soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP).

2. La realizzazione è prevista:

- prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
- in ‘Ambiti di valore naturale ed ambientale’ (AVN), previa approvazione di PUA/PRAA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze attraverso la precedente ipotesi, si preveda la realizzazione in nuovi edifici;
- previa approvazione di PUA/PRAA nelle ipotesi di cui al precedente Art. 10.2.1 “Interventi di nuova costruzione connessi all’attività agricola”

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 2 ha per le aziende di nuova formazione ad indirizzo agrituristico, orticolo, vivaistico;

- 4 ha per le aziende di nuova formazione ad indirizzo vitivinicolo e frutticole;
- 6 ha per le aziende di nuova formazione ad indirizzo misto;
- 10 ha per le aziende di nuova formazione ad indirizzo zootecnico, cerealicolo o altro indirizzo estensivo

Su massima = 1.000 mq sulla SMA minima; incrementabili di 100 mq di su per ogni ettaro di superficie aggiuntiva.

Su massima del singolo edificio = 1000 mq;

H massima = 10 mt.

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): mt.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): mt.10,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a mt. 6,00 nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza.

L'intervento dovrà presentare una buona qualità edilizia, ovvero essere realizzato possibilmente con materiali locali e obbligatoriamente schermato su tutti i lati (esclusa l'apertura per l'accesso) da una alberatura con essenze autoctone precedute da siepe autoctona, per favorire l'inserimento paesaggistico

Art. 10.2.5 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo non intensivo

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo non intensivo (Uso A.3).

A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini;

A.3.2 = Allevamenti aziendali suini;

A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo;

2. Nel territorio rurale la realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici ad uso allevamenti zootecnici di tipo non intensivo (Uso A.3) è consentita esclusivamente ai soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) o di imprenditore agricolo (IA).

3. La realizzazione e l'ampliamento di fabbricati per attività zootecniche di tipo non intensivo non è ammesso negli ambiti 'Ambiti agricoli periurbani' (AAP) e nelle 'Zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile', di cui all'art. 58 delle Norme del PSC.

4. La realizzazione è prevista:

- prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
- per l'imprenditore agricolo che operi in 'Ambiti di valore naturale ed ambientale' (AVN)AVA, previa approvazione di PUA/PRA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze attraverso le precedenti ipotesi, ne preveda la realizzazione in nuovi edifici;
- previa approvazione di PUA/PRA nelle ipotesi di cui al precedente Art. 10.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola"

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

5. CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti.

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini:

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 5 ha per le aziende di nuova formazione

Su massima = 500 mq sulla SMA minima; incrementabili di 40 mq/ha. per ogni ettaro di superficie aggiuntiva.

Le quantità sopra indicate vengono ridotte: del 50%, per le aziende gestite da IA in ambito AVP; del 75% per le aziende gestite da IA in ambito AVA.

SC massima del singolo edificio = 500 mq;

H massima = 7,5 mt.

A.3.2 = Allevamenti aziendali suini:

L'ampliamento e la nuova costruzione di allevamenti aziendali suinicoli, sono consentiti esclusivamente in ambito AVP

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 5 ha per le aziende di nuova formazione

Su massima complessiva=150 mq; (per ciascun fondo agricolo); incrementabili di 20 mq/ha. per ogni ettaro di superficie aggiuntiva.

A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo:

Per questo uso valgono gli stessi parametri previsti per l'uso A.3.1.

Per tutte le sottocategorie di usi sopra elencate valgono inoltre i seguenti parametri edilizi:

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): m.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): m.20,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; con le seguenti precisazioni:

- distanza minima da edifici abitativi esterni al fondo agricolo: da valutare mediante apposito studio in merito alle emissioni odorigene e agli impatti acustici, e comunque non inferiori a 60,00 mt;
- distanza minima da edifici abitativi interni al fondo agricolo: 10,00 mt;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero dal territorio urbanizzabile: 500 mt;

Sono fatte salve le possibilità di ampliamento di aziende esistenti, già insediate ad una distanza minore. Per tali situazione i volumi in ampliamento dovranno collocarsi preferibilmente in posizione più lontana dal territorio urbanizzato e urbanizzabile, compatibilmente con i vincoli e le tutele eventualmente presenti.

Art. 10.2.6 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo intensivo

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo intensivo (Uso A.4). Sono tali le costruzioni ed i relativi impianti ammessi per gli allevamenti che presentano una produzione di azoto totale annuale maggiore di 120 kg/Ha di superficie di cui l'impresa allevatrice dispone in proprietà o con diritto reale di godimento. Tali interventi, agli effetti del presente RUE si ripartiscono nelle seguenti categorie principali:

A.4.1 = Allevamenti aziendali bovini;

A.4.2 = Allevamenti aziendali suini;

A.4.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo; allevamenti ovini, ovicunicoli, impianti per elicicoltura, lombricoltura, ecc.

2. La realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici ad uso allevamenti zootecnici di tipo intensivo (Uso A.4) è consentita esclusivamente in 'Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico' (ARP) purché all'esterno delle 'Zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile', di cui all'art. 58 delle Norme del PSC, a soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

La realizzazione è prevista:

- prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
- previa approvazione di PUA/PRA nelle ipotesi di cui al precedente Art. 10.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola"

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

4. CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti.

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola, nè cumulabili con le previsioni insediative riguardanti l'uso A.3.

A.4.1 = Allevamenti intensivi bovini:

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 5 ha per le aziende di nuova formazione, 4 ha negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AvP)

Su unitaria:

500 mq relativamente al 1° ha;

per gli ha dal 2° al 3°: 250 mq/ha.;

100 mq/ha per gli ha dal 4° in poi;

Su massima complessiva = per ciascuna unità poderale è consentita la realizzazione del limite di: 3000 mq

H massima = 7,5 mt.

A.4.2 = Allevamenti intensivi suini:

L'ampliamento e la nuova costruzione di allevamenti intensivi suini, sono consentiti esclusivamente negli ambiti ARP

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 10 ha per le aziende di nuova formazione

Su unitaria = 300 mq;

incrementabili di 40 mq/ha. per ogni ettaro di superficie totale

Su massima complessiva = per ciascuna unità poderale è consentita la realizzazione del limite di: 2000 mq

H massima = 7,5 mt.

A.4.3. = Allevamenti intensivi di altro tipo:

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 5 ha per le aziende di nuova formazione

Su massima complessiva = 1000 mq; incrementabili di 80 mq/ha. per ogni ettaro di superficie totale

SFa minima: 3 ha;

Sc unitaria:

300 mq relativamente al 1° ha;

per gli ha dal 2° al 3°: 150 mq/ha.;

50 mq/ha per gli ha dal 4° in poi;

Sc massima complessiva= per ciascun fondo agricolo è consentita la realizzazione del limite di: 3000 mq;

H massima = 7,5 m

Per tutte le sottocategorie di usi sopra elencate, valgono inoltre gli stessi parametri edilizi relativi alle Distanze, previsti per l'uso A.3.

Art. 10.2.7 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati destinati ad attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli

1. Il presente articolo regola sia gli interventi di natura Aziendale che Interaziendale.

2. La realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici destinati alla realizzazione di impianti produttivi aziendali e interaziendali destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (Uso A.5) è consentita nel territorio rurale, esclusivamente in ambito 'Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola' (AVP) e 'Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico' (ARP) , a soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale o di imprenditore agricolo. E' altresì ammessa negli 'Ambiti agricoli periurbani della campagna parco' (AAP), solo se connessa alla vendita diretta al dettaglio del prodotto, e alla possibilità di attivare percorsi di istruzione e conoscenza delle tecniche di lavorazione artigianali, biologiche e tradizionali.

La realizzazione è prevista:

- prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
- in 'Ambiti agricoli periurbani della campagna parco' (AAP) , previa approvazione di PUA/PRAA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della

realizzazione delle nuove esigenze attraverso le precedenti ipotesi, ne preveda la realizzazione in nuovi edifici;

- previa approvazione di PUA/PRAA nelle ipotesi di cui al precedente Art. 10.2.1 “Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola” e nel caso di attività di nuovo insediamento.

3. INTERVENTI DI NATURA AZIENDALE - PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Le quantità edificatorie, di seguito proposte non sono cumulabili con le previsioni insediative riguardanti l'uso A.2.

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 5 ha per le aziende di nuova formazione

Su massima complessiva = 250 mq, incrementabili di 25 mq/ha. per ogni ettaro di superficie aggiuntiva.

La quantità prevista per l'ambito AVA viene ridotta al 50%, per le aziende gestite da IAP, già esistenti sul territorio alla data di adozione del PSC.

Su massima = 300 mq sulla SMA minima; incrementabili di 40 mq/ha. per ogni ettaro di superficie totale.

Le quantità sopra indicate vengono ridotte: del 50%, negli ambiti a campagna-parco.

SC massima del singolo edificio = 500 mq;

Negli ‘Ambiti agricoli periurbani della campagna parco’ (AAP) la Su massima del singolo edificio non può essere superiore a 250 mq.

4. INTERVENTI DI NATURA INTERAZIENDALE: PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Le quantità edificatorie di seguito indicate si intendono applicate alla medesima superficie fondiaria agricola, con riferimento al complesso dei terreni in proprietà/uso alle singole aziende agricole cointeressate ed alla eventuale società cooperativa, detratte tutte le superfici già realizzate dalle aziende (singole e cooperativa) per gli stessi usi e per l'uso A2.

SMA (Superficie Minima di Intervento nel territorio rurale):

- Superficie del fondo agricolo esistente alla data di adozione del presente RUE per le aziende agricole già esistenti
- 10 ha per le aziende di nuova formazione

Su massima = 500 mq sulla SMA minima incrementabili di 40 mq/ha. per ogni ettaro di superficie aggiuntiva.

Le quantità sopra indicate vengono ridotte: del 50%, per gli interventi negli ‘Ambiti agricoli periurbani della campagna parco’ (AAP).

SC massima del singolo edificio = 750 mq;

Negli ‘Ambiti agricoli periurbani della campagna parco’ (AAP) la Su massima del singolo edificio non può essere superiore a 300 mq.

6. I seguenti indici si intendono riferiti ad entrambe le fattispecie precedenti.

H massima = 10 mt

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): mt.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): mt.10,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a mt. 6,00 nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza.

Art. 10.2.8 - Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura

1. Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma le infrastrutture si realizzano secondo le norme degli organi competenti.

Art. 10.2.9 - Interventi mediante Progetto di Riqualificazione e Ammodernamento aziendale attuato con PUA di iniziativa privata (PRAA)

1. I parametri urbanistico – edilizi stabiliti nei precedenti articoli, possono essere superati in seguito all'approvazione, nei modi di legge, di un Progetto di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PRAA) da attuare tramite PUA d'iniziativa privata, anche al di fuori del POC, finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento edificatorio ricade, i cui contenuti saranno specificati nella relativa Convenzione urbanistica.

2. In sede di PRAA è possibile derogare dai parametri urbanistico – edilizi stabiliti dal presente CAPO, fino ad un limite massimo del 25% della Su massima ammissibile.

3. La facoltà di presentazione del PRAA di cui al comma 1 è limitata:

- alle le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona o sub ambito;
- alle aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il PUA sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

4. Nel corso di validità del PUA, esso è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difforni da quanto previsto nel Piano approvato

5. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PUA.

6. Le possibilità di superamento dei parametri urbanistico-edilizi descritta al comma 1, non può comportare deroghe ai limiti stabiliti dal presente RUE in merito alla disciplina di tutela rispetto la vulnerabilità idrogeologica, la protezione dei pozzi pubblici per il consumo umano e le distanze minime da rispettare per la tutela dell'abitato e/o di specifiche destinazioni d'uso vulnerabili esistenti.

CAPO 10.3 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.

Art. 10.3.1 - Interventi ammessi

1. La norma disciplina le trasformazioni edilizie del patrimonio edilizio esistente connesso con l'attività agricola, all'interno degli Ambiti rurali, finalizzate ad usi connessi all'esercizio dell'attività agricola.

2. Il patrimonio edilizio esistente connesso all'esercizio dell'attività agricola, consiste:

- del patrimonio edilizio di origine rurale ma non più adibito ad usi agricoli, in quanto

non più funzionale con l'esercizio dell'attività agricola, ma per il quale non si è voglia provvedere ad una riconversione autorizzata ad altri usi;

- del patrimonio edilizio già attualmente destinato per usi agricoli, sulla base di atti amministrativi che ne hanno autorizzato le specifiche destinazioni d'uso.

3. Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati dal presente RUE in dipendenza della tipologia funzionale dell'edificio e della destinazione d'uso in atto, come specificatamente autorizzata.

4. Gli interventi edilizi ammessi sono così articolati:

Sono consentiti generalmente tutti gli interventi, nel rispetto di quanto indicato nelle 'Schede di censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-architettonico' e nelle 'Schede di censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-testimoniale-ambientale', per gli edifici di valore storico-architettonico e per gli edifici di valore storico-testimoniale e ambientale, delle prescrizioni dettate per gli interventi di nuova realizzazione/ampliamento/ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico.

Sono altresì ammessi tutti gli usi agricoli, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e nel rispetto di quanto indicato nelle schede di cui sopra per gli edifici di valore storico-architettonico e per gli edifici di valore storico-testimoniale e ambientale.

5. Sono fatte salve le possibilità di effettuare interventi più complessi mediante POC, ai sensi dell'Art. 15 c. 6 delle Norme del PSC, con recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche mediante progetti di riordino tipologico e compositivo dei volumi edificati, delle aree pertinenziali e dell'immediato intorno, da subordinare prioritariamente alla realizzazione di parti di elementi della REC, ed in particolare della campagna parco e del bosco di cintura urbano.

Art. 10.3.2 - Interventi relativi ad attività di Agriturismo

1. Per tale uso A.12, in conformità alle prescrizioni della Legge Regionale n.4/2009 sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi sugli immobili già esistenti alla data di adozione del PSC, per i quali il presente RUE ammetta interventi di recupero ad uso residenziale, in conformità alla disciplina in materia vigente sia a livello nazionale che regionale.

CAPO 10.4 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA

Art. 10.4.1 - Interventi di recupero per fini extra-agricoli

1. Gli edifici rurali potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini extragricoli con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale, anche a seguito del venir meno della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) o di imprenditore agricolo (IA) del proprietario;
- nel caso in cui gli edifici siano pertinenze di un'azienda agricola dotata di fabbricati in misura eccedente rispetto alle necessità;
- nel caso in cui l'immobile non possa essere più funzionale all'attività aziendale, per tipologia, o perché situato a eccessiva distanza dal centro aziendale e/o dai terreni dell'azienda agricola;

2. La localizzazione di piccoli allevamenti di animali d'affezione, non connessi con le attività proprie di un'azienda agricola, è condizionata all'utilizzo di fabbricati rurali esistenti, preferibilmente con riferimento ai volumi e alle porzioni di edificio non originariamente interessati dalla funzione abitativa.

Devono inoltre essere assicurate le seguenti distanze minime:

- dai confini di proprietà: 15 m;
- dalle abitazioni di altra proprietà: 30 m;
- dal territorio urbanizzati e urbanizzabile: 100 m;

3. il recupero dei fabbricati per usi extra-agricoli comporta per l'azienda agricola:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura per i successivi 20 anni sulle unità poderali agricole asservite se non tramite PRAA.

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione agricola diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite è comunque preclusa per 10 anni dalla avvenuta modifica della destinazione d'uso, attestata dall'iscrizione presso la competente conservatoria dei Registri immobiliari, e dalla variazione nella iscrizione catastale a meno di presentazione di PRAA, e previa verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Art. 10.4.2 - Edifici di valore storico-testimoniale e ambientale

1. Il RUE individua nelle cartografie 'Disciplina del sistema insediativo storico' – Tav. 2 (Nord e Sud) gli insediamenti e gli edifici di interesse storico – culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale. Tali edifici sono oggetto delle "Schede di censimento degli edifici di interesse storico – testimoniale – ambientale" costituenti parte integrante del presente RUE. L'individuazione è coerente e conforme alle Norme tecniche del PSC (Art 73 e 77).

2. Per gli edifici soggetti a vincolo conservativo di cui al presente articolo, la cartografia di RUE precisa la categoria di intervento conservativa ammissibile, fra restauro e risanamento conservativo (RCC) e ripristino tipologico (RT); le Schede di "Censimento degli edifici di interesse storico – testimoniale – ambientale" disciplinano le categorie di intervento ammissibili e le destinazioni d'uso compatibili. Su tali edifici non sono mai ammessi interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia e ampliamento.

3. Gli interventi sui fabbricati di cui al comma 2, dovranno assumere a riferimento le prescrizioni del capo 4.1 del presente RUE, nonché le indicazioni della scheda in ordine alla tipologia, ai materiali prevalenti, agli elementi di pregio e agli eventuali indirizzi per la valorizzazione paesaggistica e gli interventi nei nuclei.

4. Agli edifici privi di vincolo conservativo comunque ricadenti negli insediamenti di interesse storico – culturale e testimoniale, si applica la disciplina degli ambiti rurali di cui al Titolo 10 del presente RUE, nel rispetto degli eventuali indirizzi per la valorizzazione paesaggistica/interventi sui nuclei presenti, di cui al comma 3 e nel rispetto dei requisiti di cui all'Art. 10.4.2.

5. in caso di recupero per usi residenziali si prevedono i seguenti limiti del numero di alloggi ricavabili a seconda della tipologia:

- Complesso rurale, Nucleo edilizio rurale ad elementi congiunti (o giustapposti, o tipologia a blocco), Nucleo edilizio rurale, Nucleo edilizio rurale a corte chiusa: 3 alloggi per fabbricato;
- Nucleo edilizio rurale ad elementi separate: 4 alloggi per fabbricato;
- Nucleo edilizio rurale a corte aperta: 6 alloggi per fabbricato;

6. Per gli edifici ed i complessi di valore storico ed architettonico o storico-testimoniale e ambientale, identificati dal fatto di non essere stati soggetti ad alcun tipo di intervento edilizio nel corso della vigenza dei pregressi piani di fabbricazione o piani regolatori e per i quali quindi non esistono negli atti degli uffici tecnici/comunali pratiche autorizzative o di condono o comunque edilizie ai sensi e per gli effetti delle leggi tempo per tempo vigenti, dovrà procedersi alla richiesta di agibilità e di abitabilità o equivalente, resa anche sotto forma di perizia giurata da parte di un tecnico competente.

7. Sui fabbricati che alla data di adozione del presente RUE, ospitano funzioni non coerenti con i contenuti delle 'Schede del Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-testimoniale' sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS e MA.

Art. 10.4.3 - Edifici incongrui

1. Si definiscono incongrui, ai sensi della LR 16/02 Art. 10 e s.m. e i. le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi; altresì non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive.

2. Il RUE incentiva la demolizione degli edifici incongrui, individuati cartograficamente nella tavola "Disciplina del sistema insediativo storico" – Tav. 2 (Nord e Sud) a partire dalla individuazione operata dal PSC.

3. Gli interventi di demolizione saranno incentivati ai sensi dell'Art. 21 del PSC, attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in sede di POC in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione.

4. Il trasferimento dei diritti edificatori è condizionato alla demolizione dell'esistente ed al conseguente ripristino dell'uso agricolo o della naturalità del suolo.

5. Non è consentito il trasferimento di volumetrie generate da manufatti provvisori, tettoie, box, impianti tecnologici, silos e simili.

6. Nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc, è data facoltà di realizzare un alloggio, con superficie utile massima pari a 120 mq di Su e 30 mq di spazi di servizio, all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di altri edifici o nuclei edilizi esistenti, previa verifica delle seguenti condizioni:

- esistenza della viabilità comunale di accesso, diretto o indiretto, all'edificio o al nucleo di cui l'edificio fa parte;
- che l'edificio o il nucleo di cui esso fa parte sia già allacciato alle reti tecnologiche del servizio pubblico (energia elettrica, acqua, ecc.);

Tale possibilità è preclusa negli 'Ambiti di valore naturale ed ambientale' (AVN).

7. Sui fabbricati che alla data di adozione del presente RUE ospitano funzioni non agricole, sono ammessi esclusivamente interventi di MO.

Art. 10.4.4 - Altri edifici esistenti in territori rurale

1. Il RUE disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio nel territorio rurale privo di caratteri di pregio storico-architettonico, culturale e testimoniale e di tipologia non incongrua, in relazione alla classificazione dell'ambito rurale circostante, ferma restando idonea fattibilità sotto il profilo della sostenibilità urbanistica ed ambientale da dimostrare mediante apposita relazione da parte di tecnico abilitato;

2. Gli edifici con originaria funzione abitativa possono essere recuperati a fini residenziali per interventi migliorativi sul piano architettonico, tecnologico e dell'inserimento paesaggistico.

3. Sui fabbricati di cui al presente articolo sono ammessi interventi di MO, MS, RE, D, e il cambio di destinazione d'uso. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel solo caso di edifici composti da un'unica unità immobiliare con originaria funzione abitativa di dimensione inadeguata per un alloggio moderno, sono consentiti interventi di ampliamento, anche mediante sopraelevazione, fino ad un massimo di 120 mq di Su e 30 mq di spazi accessori; tale superficie massima realizzabile è riferita all'intero edificio (e non al solo ampliamento).

4. Negli edifici a funzione abitativa è altresì ammessa la nuova costruzione limitatamente all'ampliamento e sopraelevazioni, al fine di realizzare una unità immobiliare aggiuntiva, qualora la stessa sia strettamente necessaria al soddisfacimento delle mutate esigenze abitative del nucleo familiare (formazione di nuovi nuclei familiari). Tale ampliamento, che preclude la possibilità di realizzare ulteriori spazi pertinenziali ai sensi dell'Art. 10.4.8 e sarà applicabile solo nel caso in cui il fabbricato originario a funzione abitativa non abbia Superficie superiore a 250 mq:

- è subordinato alla presentazione di PUA esteso all'intera area, con l'obiettivo di garantire la riqualificazione paesaggistico-ambientale complessiva dell'insediamento e il contestuale abbattimento (senza ricostruzione) di eventuali volumi pertinenziali e/o agricoli in disuso e/o degradati;
- è inoltre condizionato in sede di PUA, al concorso alla realizzazione e/o valorizzazione degli elementi della Rete Ecologica Comunale, i quali potranno interessare anche aree non prossime all'ampliamento medesimo-;
- è applicabile una unica volta per ogni nucleo rurale;
- dovrà integrarsi in maniera armonica nel contesto rurale, sia ispirandosi alle tipologie insediativo-edilizie proprie della tradizione locale, sia facendo ricorso a idonee schermature arboreo-arbustive;
- è subordinato a valutazione di sostenibilità territoriale (in particolare sotto il profilo delle dotazioni tecnologiche).

5. In tutti i casi è fatto obbligo, prima di procedere ad un incremento della superficie esistente, di realizzare Su attraverso il cambio di destinazione d'uso dell'esistente e con adeguamento al minimo abitabile delle altezze dei vani esistenti.

6. Non è considerata, ai fini urbanistici, ampliamento/sopraelevazione la realizzazione di cordolo di consolidamento e chiusura della copertura, in adeguamento alle normative antisismiche, costruito sopra le murature esistenti, fino all'altezza di cm 30, purché questo non consenta la realizzazione di Su nel vano sottotetto. Sono fatte salve le norme civilistiche in materia di distanza tra fabbricati.

7. Sui fabbricati di cui al comma 2, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche, sono altresì consentiti i seguenti usi: U2 (connesso al turismo rurale), U4, U6, U10, U12b (limitatamente all'artigianato artistico), U21, U24, U26 e U27. All'interno degli 'Ambiti agricoli periurbani' (AAP) è inoltre consentito l'insediamento dell'uso U20 (a condizione che non

comporti rilevanti interventi di impermeabilizzazione), previa verifica del carico urbanistico generato e la presenza di adeguata viabilità, in coerenza con l'art. 6 comma 3 lettera d) delle NA di PTCP.

8. Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa è ammissibile il recupero per usi extra-agricoli di cui al comma precedente, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati.

E' altresì ammesso l'uso U15, esclusivamente se annesso a un centro agricolo esistente, ovvero se di carattere interaziendale e cooperativo e comunque con l'esclusione di interventi che vadano a configurare insediamenti produttivi di tipo industriale.

9. Gli interventi sui fabbricati di cui al comma 2 e al comma 5, che riguardano l'insediamento di attività non residenziali e che comportano di intervenire su più di un fabbricato e/o comportano la realizzazione di attrezzature di servizio coperte o scoperte, dovranno avvenire attraverso progetto unitario che dimostri il miglioramento sostanziale dello stato di fatto in termini di sostenibilità ambientale dell'intervento e di compatibilità con i valori paesaggistici ed identitari del luogo.

10. E' sempre escluso, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

11. Su tutti gli immobili esistenti che mantengano elementi tipologici, formali e materiali riconducibili alla edilizia tradizionale, ancorché non ricomprese nelle 'Schede del Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-testimoniale e ambientale' o nelle 'Schede del Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-architettonico', si applichino i criteri di intervento della ristrutturazione edilizia, con l'esclusione degli interventi che prevedono modifiche del volume e della sagoma.

12. Sui fabbricati che alla data di adozione del presente RUE, ospitano funzioni non ammesse dal presente articolo, sono consentiti esclusivamente interventi di MO.

Art. 10.4.5 - Edifici in stato di crollo

1. Gli edifici in stato di crollo potranno essere ricostruiti mediante intervento di Ripristino Tipologico (RT), qualora appositamente prevista nelle 'Schede del Censimento degli insediamenti ed edifici rurali di interesse storico-testimoniale', a condizione:

- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole);
- che sia possibile definire, dal rilievo della consistenza dell'esistente, in modo univoco e certo, la consistenza volumetrica lorda dell'edificio originale.

2. Per gli edifici in stato di crollo per cui è possibile intervenire mediante ripristino tipologico, sono ammesse le funzioni di cui all'Art. 10.4.4.

Art. 10.4.6 - Interventi di riconversione all'uso agricolo

1. Nella generalità dei casi è sempre ammessa la riconversione dell'uso non agricolo in atto ad usi connessi con l'attività agricola effettuata da Imprenditore Agricolo professionale (IAP) o Imprenditore Agricolo (IA), anche in deroga ai parametri urbanistici previsti dal presente RUE per la realizzazione di nuovi edifici, in funzione dell'uso previsto, per il fondo agricolo interessato.

Art. 10.4.7 - Disposizioni inerenti edifici oggetto di demolizione a seguito della realizzazione di opere pubbliche in territorio rurale

1. La presente norma disciplina edifici esistenti non tutelati e vincolati dal PSC e dal RUE, funzionali all'agricoltura e collocati in territorio rurale che debbono essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o idrauliche.
2. I fabbricati di cui al comma 1 potranno essere ricostruiti al di fuori delle zone di rispetto, nel rispetto della disciplina delle tutele eventualmente presenti.
3. Le concessioni relative agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo a parità di superficie utile e/o volume sono rilasciate a titolo gratuito.
4. I proprietari che, a seguito di convenzione, abbiano ceduto all'ente che realizza l'opera stradale o idraulica la proprietà di edifici residenziali, il cui uso abitativo divenga oggettivamente incompatibile con l'opera stessa, possono costruire un nuovo edificio ad uso residenziale, fermo restando che la relativa concessione edilizia è soggetta alla corresponsione del contributo secondo la normativa vigente. Gli edifici acquisiti dall'ente non possono essere destinati a funzione abitativa.
5. La realizzazione di tali fabbricati è subordinata alle seguenti condizioni:
 - l'intervento sia attuato previo inserimento nel POC e venga assoggettato alla formazione di un PUA per l'intervento complessivo, che comprenda anche la sistemazione delle aree aperte, l'eventuale contributo in termini di dotazioni territoriali e ed ecologiche, specie in relazione alla possibile presenza di elementi della REC;
 - siano rispettate le disposizioni di PSC e RUE, in particolare delle distanze minime e della visuale libera;
 - il nuovo edificio presenti caratteristiche analoghe a quelle dell'architettura tradizionale locale, in termini di volumi, superfici, altezze massime (dei fronti e degli eventuali differenti corpi di fabbrica), piani, inclinazioni delle falde, aperture, conservazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e testimoniali originarie, utilizzo degli stessi materiali costruttivi, sia per i muri che per le coperture, e comunque rispetti le disposizioni di cui all'Articolo 10.5.1;
 - sia possibile realizzare un'adeguata accessibilità all'edificio;
 - sia realizzato, qualora non presente, un sistema di opportuno trattamento dei reflui e separazione delle acque bianche.

Art. 10.4.8 - Ulteriori interventi in territorio rurale: ampliamento di fabbricati per la realizzazione di superficie pertinenziale

1. Nel territorio rurale è consentita, la realizzazione di vani pertinenziali delle unità immobiliari residenziali esistenti/in progetto nei limiti degli ampliamenti pertinenziali di edifici esistenti, fermo restando quanto ammesso ai sensi dell'art. 6 del PTCP RE e dalla L.R. 15/13 e s.m.e i.
2. Nel Territorio Rurale, è altresì ammessa la eventuale realizzazione di attrezzature leggere amovibili per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali (U.1/U.3), sempre entro i limiti sopra descritti. E' inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature leggere connesse ad attività ricettive esistenti U.2; nonché la realizzazione di attrezzature leggere e amovibili da destinare a spazi polifunzionali a ridosso di nuclei insediativi e/o insediamenti esistenti.

3. Le attrezzature di cui al comma 2, potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente inserite nel contesto rurale, anche mediante messa a dimora di alberature, siepi arbustive, ecc.. Non sarà consentita la costruzione di più di un'attrezzatura per ogni tipo, con un massimo di due complessive per gli immobili aventi destinazione U.1. Le attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione del RUE. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno sempre essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione del presente RUE e saranno considerati costituire Sa. Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salva apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, anche eventualmente nell'ambito dei progetti di sviluppo del turismo rurale.

2. Fermo restando quanto ammesso ai sensi dell'art. 6 del PTCP RE e dalla L.R. 15/13 e s.m.e i. per gli edifici fino a 120 mq per cui sia previsto intervento di ampliamento o sopraelevazione, e per i quali neanche integrando gli spazi non residenziali esistenti con la nuova costruzione dei vani pertinenziali di cui sopra sia possibile realizzare una autorimessa pertinenziale minima, è consentita la realizzazione di una autorimessa minima, da realizzarsi in edificio separato da quello residenziale o interrata, nell'area di pertinenza del fabbricato medesimo. Autorimessa e residenza non dovranno in nessun caso essere tra loro comunicanti. La costruzione dell'autorimessa assorbe la possibilità di realizzazione di pertinenza pari al suddetto 20% del volume lordo originale.

Art. 10.4.9 - Particolari disposizioni per gli Ambiti agricoli periurbani (AAP) della campagna parco

1. All'interno degli 'Ambiti agricoli periurbani della campagna parco' (AAP), il POC potrà consentire interventi volti a favorire lo sviluppo e la valorizzazione di attività ricreative legate al tempo libero, di realizzazione di fattorie didattiche e, di agriturismi e/o assimilabili, nonché alla promozione della cultura e delle tradizioni locali; tali interventi saranno prioritariamente diretti al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, in riferimento ai seguenti usi: U1, U4, U6, U20, A1, A2, A7, A8, A11, A12, A13. Gli interventi dovranno essere supportati da un'attenta verifica del corretto inserimento paesaggistico e ambientale, anche rispetto il coordinamento delle strutture e attività. L'insediamento dell'uso U20, è ammissibile solo tale da comportare interventi di impermeabilizzazione minimali e solo se connesso al contestuale recupero di fabbricati esistenti.

2. Le nuove edificazioni, consentite solo se connesse all'attività agricola e per l'integrazione del reddito agrario, o gli ampliamenti, se ed in quanto ammessi in base all'Art. 20 delle Norme tecniche del PSC relative agli Ambiti agricoli periurbani, dovranno garantire il conseguente fabbisogno di parcheggi pubblici, oltre all'adeguamento delle dotazioni territoriali che a seguito degli interventi dovessero risultare carenti o che non siano già presenti. Sono inoltre ammessi gli interventi di MO, MS, MA, CD, D, RE, nonché gli interventi conservativi previsti nel Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale.

Art. 10.4.10 - Piani di recupero da PRG vigente nel territorio rurale

1. Nella tavola del RUE 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) sono indicati i 'Piani di recupero da PRG vigente nel territorio rurale', riconfermati rispetto al PRG vigente.

2. Tali aree corrispondono a insediamenti situati in territorio rurale e dotati di particolare caratteristiche di visibilità, nei quali si rende necessaria una serie coordinata di interventi di

riordino e ricomposizione organica dell'edificato e delle aree libere, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificato, della struttura morfologica dell'insediamento e delle principali visuali paesaggistiche.

3. In tali aree il RUE persegue obiettivi prioritari di:

- riordino e qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti esistenti e degli edifici esistenti, anche se privi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, ma comunque dotati di valenza paesaggistica e 'di insieme';
- miglioramento delle condizioni di accessibilità;
- incremento delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali (parcheggi, autorimesse, ecc.), atti a risolvere eventuali criticità pregresse ;
- miglioramento generale dello stato dei luoghi.

4 In tali aree sono ammessi:

- a) recupero dei fabbricati e delle aree esterne, funzionali ad un riordino complessivo dei luoghi, ad una migliore e organica rifunzionalizzazione del complesso edilizio, nonché ad una qualificazione dell'insediamento e delle aree esterne (con particolare riferimento alle pertinenze ed agli spazi comuni), anche mediante ristrutturazioni edilizie, ~~demolizioni e ricostruzioni~~, demolizioni;
- b) interventi di recupero degli edifici esistenti e/o demolizione/ricostruzione dei medesimi (purchè privi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e non soggetti a tutele), funzionali ad una migliore compatibilizzazione (quanto a tipologie edilizie, materiali, colori, ecc.) dell'intervento con il contesto e con eventuali minimi scostamenti di sedime, se funzionali ad una migliore qualificazione dei luoghi. L'altezza massima dei fabbricati in progetto non dovrà superare quella dei fabbricati esistenti nell'area;
- c) la realizzazione di modesti ampliamenti una tantum degli edifici esistenti (purchè privi di pregio storico-testimoniale-ambientale e/o non soggetti a tutele), in aderenza e per una superficie massima pari al 20% della Superficie esistente di ciascun edificio;
- d) ricollocazione delle superfici in ampliamento di cui al punto c) (in quota parte o complessiva) in aderenza a uno o più edifici, quando ciò sia funzionale ad una ricomposizione organica e migliore qualificazione del complesso edificato comprensivo delle aree esterne; eventualmente previo accorpamento della superficie in ampliamento e comunque fino ad un massimo della superficie di ampliamento propria di due edifici accorpata, con un valore massimo in ogni caso pari a 150 mq di SU;
- e) la realizzazione di autorimesse, nel numero massimo di 2 per alloggio, la cui Superficie è da intendersi come aggiuntiva rispetto alla Superficie massima realizzabile definita ai punti precedenti, purchè da realizzare nell'ambito del nucleo edificato;
- f) la realizzazione e/o l'adeguamento della viabilità di accesso, la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie, ecc.
- g) il riordino e la qualificazione delle aree libere. L'edificazione in progetto dovrà rispettare l'assetto arboreo esistente, fatta salva l'autorizzazione ad abbattimenti per ragioni fitosanitarie accertate;

Gli interventi ammessi sono pertanto MS, MS, RE, D, NC, RRAL e il cambio d'uso.

5. Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso l'insediamento dei seguenti usi urbani: U1, U2, U3, U4, U6, U10, U11, U12, U19, U23. La percentuale minima di superficie per usi residenziali non potrà essere inferiore al 70 %.

6. Il RUE individua e definisce nell'Allegato 5 per le aree soggette a Piani di recupero da PRG vigente nel territorio rurale, la Su massima realizzabile e gli eventuali fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni territoriali esistenti/in progetto, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al RUE e al POC per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti, nel rispetto di un corretto inserimento paesaggistico e comunque previo parere favorevole della CQAP ove siano presenti edifici di interesse storico-architettonico,

culturale e testimoniale individuati dal PSC-RUE.

7. L'attuazione degli interventi avverrà tramite PUA in conformità agli obiettivi di cui al comma 3, previo inserimento nel POC. A tale scopo il PUA dovrà essere accompagnato da un apposito studio di sostenibilità ambientale e territoriale e da uno 'Studio d'insieme di inserimento paesaggistico', e corredato da idonee fotosimulazioni o rendering tridimensionali, atto a descrivere ed evidenziare gli aspetti positivi del riordino e miglioramento dell'assetto territoriale e paesaggistico dei luoghi.

8. Le dotazioni territoriali minime richieste sono indicate al Capo 11.3 e 11.4 secondo gli usi insediati/previsti.

9. Fino all'approvazione del PUA, sui fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di MO, MS.

Art. 10.4.11 - Aree per attività ricreative e assimilabili in territorio rurale

1. Nella tavola del RUE 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) sono indicate le Aree per attività ricreative e assimilabili in territorio rurale, riconducibili a attività di carattere complementare che pur non rappresentando veri e propri servizi pubblici, svolgono un ruolo di supporto alle attività urbane. Tali aree sono riconfermate rispetto al vigente PRG

2. in tale aree è ammesso esclusivamente l'uso U.20, limitatamente all'insediamento di strutture sportivo-ricreative scoperte quali piscine e relativi locali di servizio.

3. Sono ammessi interventi di recupero dei fabbricati esistenti, mediante interventi di MO, MS e RE, e la nuova costruzione limitatamente a strutture scoperte e relative locali di servizio.

E' altresì ammesso il recupero degli edifici esistenti a residenza per il gestore e nel rispetto delle ulteriori specifiche disposizioni di RUE.

4. Gli interventi di nuova costruzione si attuano nel rispetto dei seguenti indici di utilizzazione territoriale:

- Indice Ut per le sole strutture scoperte: 0,10 mq/mq.
- Indice Ut per i locali di servizio alle attrezzature scoperte: 0,05 mq/mq.

5. Le dotazioni territoriali minime richieste sono indicate al Capo 11.3 e 11.4 secondo gli usi insediati/previsti. Non è consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

5. L'attuazione degli interventi avverrà tramite intervento diretto ed è subordinata alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo che vincoli l'utilizzo delle strutture all'uso e definisca le eventuali forme di convenzionamento pubblico.

6. Il progetto dell'intervento dovrà essere esteso all'intera area, e dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico delle opere.

7. in caso di dismissione dell'attività l'intera area dovrà essere ripristinata ad usi agricoli, in conformità all'ambito in cui è compresa. Sui fabbricati esistenti sarà possibile il recupero secondo le modalità di cui agli artt. dal 10.4.1 al 10.4.5.

Art. 10.4.12 - Aree soggette ad attività estrattiva (da PAE vigente)

1. Il RUE indica nella cartografia 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud), gli ambiti estrattivi, in conformità alle previsioni dei piani di settore a livello provinciale e comunale. All'interno di tali ambiti è ammessa la normale attività estrattiva.

2. All'interno delle Aree soggette ad attività estrattiva, ancora in attesa di essere coltivate, sono consentite tutte le ordinarie utilizzazioni del suolo e tutti gli interventi ammessi negli ambiti rurali in cui le singole aree sono classificate.

Art. 10.4.13 – Impianti di lavorazione materiali inerti in territorio rurale

1. Nella tavola 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) sono indicati gli impianti fissi di prima lavorazione di materiali inerti nel territorio rurale esistenti, per cui sono ammessi la permanenza degli impianti esistenti, interventi di riordino e qualificazione dell'esistente, nonché di sistemazione, qualificazione anche ambientale e riqualificazione paesaggistica delle aree di lavorazione e pertinenza in conformità ad eventuali Piani di settore (PAE) e secondo le seguenti disposizioni.

2. nelle aree di cui al presente articolo è ammesso esclusivamente l'uso U16, in conformità alle previsioni dei piani di settore a livello provinciale e comunale.

3. nelle aree di cui al presente articolo, sui manufatti esistenti sono consentiti in interventi di MO, MS, D e RE.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di servizi per il personale, opere di adeguamento, riqualificazione e risanamento di carattere igienico-ambientale; ristrutturazione dell'impiantistica esistente per miglioramento dell'inserimento paesaggistico e dell'impatto ambientale, e la realizzazione di vasche di decantazione, ferma restando la necessità di ripristino e sistemazione ambientale una volta dismessa l'attività.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Nel caso di impianti per la produzione e lavorazione di materiali non inerti (conglomerati bituminosi) non è ammessa l'installazione di nuovi impianti;
- Non sono ammesse nuove strutture coperte (seppure precarie), oltre a quelle esistenti alla data di adozione del PRG, fatto salvo quanto sopra specificato;

4. Al momento della cessazione dell'attività le aree dovranno essere ripristinate per usi agricoli previa demolizione dei manufatti esistenti e eventuale bonifica del sito. Sono fatte salve le possibilità di recupero per altri usi dei manufatti esistenti di cui agli artt. dal 10.4.1 al 10.4.5.

5. Le dotazioni territoriali minime richieste sono indicate al Capo 11.3 e 11.4 secondo gli usi insediati/previsti. In caso di impossibilità a reperire le dotazioni richieste, le stesse potranno essere monetizzate.

Art. 10.4.14 - Insediamenti artigianali e assimilabili in territorio rurale

1. Nella tavola del RUE 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali' – Tav. 1 (Nord e Sud) sono indicati gli insediamenti artigianali e assimilabili in territorio rurale esistenti, per i quali il PSC, accertata l'assenza di problematiche di compatibilità ambientale e di sostenibilità territoriale, ha confermato l'uso in essere.

2. In tali aree è ammesso esclusivamente l'uso in essere, oltre all'insediamento dell'uso U.31. Ogni cambio d'uso delle aree e dei fabbricati esistenti dovrà pertanto avvenire in

conformità ai contenuti degli art dal 10.4.1 al 10.4.5.

3. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di MO, MS, D e RE.
L'altezza massima ammessa è analoga a quella degli ambiti rurali circostanti.

4. Oltre alla possibilità di intervento di cui al comma precedente, il POC potrà consentire la rilocalizzazione delle superfici utili (come definite dal RUE) nell'ambito della stessa area, anche mediante nuova costruzione, per consentire prioritariamente l'ammodernamento e/o riordino degli insediamenti esistenti.

5. Tutti gli intervento sono subordinati alla verifica della sostenibilità urbanistica e della compatibilità ambientale e paesaggistica.

6. Le dotazioni territoriali minime richieste sono indicate al Capo 11.3 e 11.4 secondo gli usi insediati/previsti. In caso di impossibilità a reperire le dotazioni richieste, le stesse potranno essere monetizzate.

Art. 10.4.15 – Aree di previsione residenziale residua del PRG nel territorio rurale

1. Nella tavola del RUE 'Regolamento urbanistico-edilizio' Tav. 1 (Nord e Sud) sono indicate le aree di 'Previsione residenziale residua del PRG nel territorio rurale', riconfermate rispetto al PRG previgente, ai sensi dell'art. 6, c. 2 lett. b. delle NTA del PTCP.

2. In tali aree il RUE persegue obiettivi prioritari di riordino e qualificazione ambientale e paesaggistica, anche in relazione alla eventuale presenza di insediamenti esistenti e di edifici esistenti, anche se privi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

3. In tali aree sono ammessi:

- a) la nuova costruzione, e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti;
- b) la realizzazione e/o l'adeguamento della viabilità di accesso, la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie, ecc.
- c) il riordino e la qualificazione delle aree libere. L'edificazione in progetto dovrà rispettare l'assetto arboreo esistente, fatta salva l'autorizzazione ad abbattimenti per ragioni fitosanitarie accertate;

Gli interventi ammessi sono pertanto MS, MS, RE, D, NC, RRAL e il cambio d'uso.

4. Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso esclusivamente l'insediamento dell'uso urbano U1.

5. Il RUE individua e definisce nell'Allegato 5 "Previsioni residue del PRG vigente nel Territorio Rurale confermate nel PSC-RUE" per ogni area di cui al presente articolo la Su massima realizzabile e gli eventuali fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni territoriali esistenti/in progetto, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al RUE per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti, nel rispetto di un corretto inserimento paesaggistico.

6. Le dotazioni territoriali minime richieste sono indicate al Capo 11.3 e 11.4 secondo gli usi insediati/previsti.

CAPO 10.5 CRITERI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE.

Art. 10.5.1 - Criteri progettuali per il recupero di fabbricati privi di valore storico-architettonico culturale e testimoniale per la nuova costruzione di manufatti nel territorio rurale

1. Gli interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento assentiti nel territorio rurale, dovranno presentare caratteri compatibili con i valori ambientali, paesaggistici e identitari del territorio; a tale scopo la progettazione dovrà attenersi ai criteri di seguito individuati, da riferire agli specifici interventi e usi previsti, nel rispetto dei contenuti delle Schede di censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale e delle Schede di censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-architettonico.

CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Obiettivo: salvaguardare la riconoscibilità percettiva del paesaggio agrario attraverso l'applicazione dei seguenti criteri:

- l'intervento non deve alterare la percezione d'insieme del paesaggio agricolo;
- nel caso di insediamento di interesse storico-architettonico, l'intervento non deve altresì alterare la percezione del complesso edilizio storico.

In particolare:

- I fabbricati e gli spazi accessori (viabilità, parcheggi ecc.) vanno disposti prioritariamente presso fabbricati esistenti, garantendo la scansione esistente fra nuclei edificati e aree coltivate/naturali. La collocazione deve essere tale da rispettare la gerarchia delle emergenze costituite dai manufatti di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale; Nel caso l'intervento preveda più fabbricati, mantenere una distanza reciproca che porti alla formazione di un nucleo compatto;
- la disposizione dei nuovi manufatti deve essere coerente con la geometria dei segni territoriali e degli allineamenti esistenti;
- la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso, collocando i corpi più voluminosi in posizione meno visibile;
- per attenuare l'effetto visivo è preferibile esporre verso le visuali di maggiore interesse paesaggistico le parti meno evidenti del fabbricato, ad esempio i lati corti;
- qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici di tipologia particolare, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori);
- la dislocazione dei silos deve essere valutata evitando le posizioni di maggiore evidenza, e mitigata attraverso opportune schermature, anche vegetali;
- le nuove costruzioni dovranno rispettare la logica insediativa esistente, con riferimento, laddove possibile, agli indirizzi di cui all'allegato 4 delle Norme del PTCP, Abaco delle tipologie.
- Non è consentito prevedere nuove edificazioni negli spazi accessori esistenti della corte agricola (cortile, aia);
- Non è consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati storici esistenti; nel caso di ampliamento e o nuova costruzione in aderenza in fabbricati che, ancorchè non censiti come di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, presentano caratteri propri della tradizione locale, è fatto obbligo di utilizzare la medesima tipologia e materiali uguali o compatibili e di realizzare volumetrie simili;

LEGGIBILITÀ DEGLI SPAZI ESTERNI

- È opportuno che le aree siano mantenute nella loro conformazione unitaria e non siano frazionate con siepi e recinzioni;
- Negli interventi sugli spazi esterni particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia dell'immagine tradizionale degli insediamenti e del loro rapporto con il contesto circostante (relazione con la viabilità, accessi, filari alberati). Sono da evitare sistemazioni, materiali, arredi e recinzioni tipici degli ambienti urbani. Sono pertanto da impiegare prevalentemente materiali e cromatismi compatibili con il contesto rurale (quali terra battuta, ghiaietti, ecc.); solo quando indispensabile prevedere l'utilizzo di materiali diversamente permeabili (terra stabilizzata, masselli autobloccanti inerbiti, ecc), evitando l'asfalto laddove non necessario per motivi tecnici e privilegiando materiali drenanti per ridurre la superficie di suolo
- le pavimentazioni esterne di valore storico, tipologico o documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni vanno utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici.
- Delimitazione degli spazi aperti: utilizzare per le recinzioni materiali non pieni ed utilizzare elementi vegetazionali per delimitare gli spazi aperti, quali barriere che mascherino eventuali recinzioni metalliche;
- la posizione e le caratteristiche degli accessi esistenti dovranno essere mantenute qualora significative per la conservazione di strutture insediative storiche; nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrai questi dovranno conformarsi per forme e materiali ai caratteri propri della zona agricola;
- gli elementi vegetali esistenti, quali filari, siepi, elementi arborei isolati e altri sistemi vegetazionali significativi vanno mantenuti o ripristinati;
- Gli interventi che comportano l'utilizzo di elementi vegetazionali (delimitazione degli spazi aperti, mitigazione degli impianti tecnologici, ecc.), devono seguire il disegno lineare degli elementi della maglia podereale e riconnettersi a questi nell'orditura degli elementi vegetazionali di arredo degli spazi di pertinenza; devono inoltre riconnettersi alla trama podereale nell'orditura delle eventuali nuove canalizzazioni, con addensamento di impianti arborei sul fronte delle aree di pertinenza dei nuovi manufatti, rivolto verso la trama agricola. In generale la vegetazione deve rispondere a criteri di spontaneità compositiva, secondo i caratteri prevalenti del luogo e l'assetto morfologico del territorio, scegliendo le essenze autoctone tipiche dell'ambiente rurale;
- nell'adozione di misure compensative a carattere ambientale, la nuova vegetazione arborea o arbustiva con funzione di incremento delle dotazioni ecologiche o di inserimento paesaggistico, sarà prioritariamente collocata lungo i corsi d'acqua o le canaline di scolo esistenti sul fondo, lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica;
- nella sistemazione delle aree pertinenziali del centro aziendale va minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo;
- nel progetto unitario dell'intervento va attentamente studiata l'opportunità di piantumazioni arboree ed arbustive allo scopo di ottimizzare l' inserimento paesaggistico dell'edificio. In caso di nuova costruzione va studiato l'inserimento del fabbricato nell'ambiente naturale circostante, prevedendo l' eventuale impianto di nuova vegetazione con funzione di raccordo tra l'edificio e l'intorno.

RICONOSCIBILITÀ DEI CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI

Va salvaguardata la riconoscibilità dei caratteri distintivi degli insediamenti rurali e dei fabbricati, dal punto di vista organizzativo, morfologico, tipologico e di uso. La progettazione dovrà informarsi ai seguenti criteri:

Recupero dei fabbricati esistenti

L'intervento di recupero dovrà mantenere la conformazione planivolumetrica esistente dell'edificio, gli accessi principali, la partitura generale delle aperture, e laddove possibile l'impianto strutturale, i collegamenti verticali, lo schema distributivo.

La documentazione di analisi da allegare al progetto su fabbricati esistenti in territorio rurale idonea a valutare le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'immobile sul quale si interviene è costituita da:

- Rilievo planimetrico generale quotato, nella scala 1:200 degli edifici (al piano terreno) e dell'area di contorno estesa alle pertinenze edilizie, comprendente l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni, delle opere murarie di sistemazione del terreno e degli annessi rustici minori esistenti.
- Rilievo architettonico quotato, nella scala 1:50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle eventuali strutture lignee dei solai e delle volte), prospetti e sezioni longitudinali e trasversali con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente.
- Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti nel caso di riattivazione di un numero di unità abitative superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.
- Documentazione fotografica (18x24) di dettaglio, relativa a tutti i dettagli architettonici e costruttivi significativi quali : gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica (stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, ecc...).

Nuova costruzione di fabbricati produttivi

- I nuovi edifici non devono presentare caratteristiche tipologiche e morfologiche eccessivamente difforni da quelle tradizionali. La tipologia architettonica dovrà essere coerente con le caratteristiche costruttive locali. E' consigliabile evitare l'utilizzo di tipologie importate dal mondo dell'industria (capannone in elementi portanti prefabbricati e con trave monolitica in c.a. a doppia falda). È preferibile utilizzare tipologie a fianchi ribassati e falde larghe (ove coerenti con il contesto), ovvero a corpi di fabbrica con altezze degradanti, di migliore inserimento nel paesaggio grazie alla limitata altezza delle pareti;
- ove possibile evitare volumetrie eccessivamente ampie, cercando, compatibilmente con le esigenze funzionali, di spezzare il volume in più parti sia in senso altimetrico che planimetrico e diversificando le dimensioni dei corpi di fabbrica in funzione del loro reale utilizzo;
- la geometria e la pendenza delle coperture deve essere coerente con le tipologie tradizionali;
- considerare le opportunità costruttive legate all'utilizzo del legno.
-
- Soluzioni formali e tipologiche innovative o alternative a quelle sopra suggerite possono ritenersi ammissibili qualora accompagnate da idoneo studio di inserimento nel contesto d'insieme e da elaborazioni progettuali utili alla dimostrazione della qualità architettonica della proposta.

Nuova costruzione di fabbricati residenziali (residenza agricola)

- I nuovi edifici con destinazione residenziale dovranno avere caratteristiche planivolumetriche compatibili con le tipologie tipiche dell'insediamento rurale, anche se sono possibili interpretazioni in chiave moderna.
- occorre evitare l'utilizzo di tipologie specifiche degli ambienti urbani o suburbani, nonché volumetrie che eccedano quelle dei fabbricati preesistenti, sagome

- planivolumetriche frastagliate, come ad es. aggetti di balconi e terrazzi, porticati;
- la geometria e la pendenza delle coperture deve essere coerente con le tipologie tradizionali.

RICONOSCIBILITÀ DEI CARATTERI COSTRUTTIVI

Compatibilmente con i requisiti antisismici e l'efficienza energetica degli edifici, va salvaguardata la riconoscibilità dei caratteri costruttivi tradizionali dei fabbricati sia in termini di materiali che di tecniche costruttive. La progettazione dovrà informarsi ai seguenti criteri:

Recupero dei fabbricati esistenti non oggetto del censimento

- Le strutture verticali e orizzontali esistenti (muri portanti, solai lignei, volte, ecc.) vanno il più possibile conservate, consolidate, ripristinate nella loro tipologia e nei materiali.
- I manti di copertura devono essere conservati, integrati, ripristinati con i materiali e le tipologie costruttive originari (laterizio o pietra) escludendo soluzioni con effetto di simulazione (es. coppi in cemento colorati).
- Le tinteggiature esterne, ove previste, dovranno riprendere le tonalità tipiche della tradizione ed evitare effetti di finitura di recente introduzione (es. graffiati).

Nuova costruzione fabbricati produttivi

- Negli interventi ove siano necessarie nuove costruzioni nell'ambito di strutture insediative storiche, preferire l'utilizzo di materiali naturali come il laterizio o il legno al fine di una migliore integrazione con le preesistenze;
- nel caso di strutture in c.a. preferire l'impiego di tamponamenti di laterizio a faccia vista. Nel caso si utilizzino pannelli prefabbricati, si dovranno scegliere materiali già colorati o eseguire il tinteggio in opera;
- per le coperture è da escludere l'uso di manti in lamiera, fibrocemento, guaine bituminose, ecc.;
- per il tinteggio preferire le tinte naturali delle terre, che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente circostante;
- differenziare il trattamento di facciata dell'edificio utilizzando tonalità di colore differenti per le partizioni strutturali e per i tamponamenti;
- utilizzare colori neutri e smorzati per i volumi alti, come i silos, con l'intento di renderli poco evidenti.

Nuova costruzione fabbricati residenziali

- le dimensioni delle aperture, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali e gli allineamenti tradizionali, privilegiando partiture simmetriche.
- Per l'eventuale tinteggio preferire le tinte calde e i colori naturali delle terre, che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente circostante. Vanno utilizzati preferibilmente tinteggi a base di calce o silicati minerali, evitando vernici e colori di tipo sintetico con effetto lucido e finiture incongrue

TITOLO 11 - DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO 11.1 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE

Art. 11.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Ai sensi di quanto previsto dal PSC e dall'Art.a-23 dell'Allegato alla legge 20/2000 per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, definibili anche come “opere di urbanizzazione primaria”, si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.
2. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - gli impianti e le reti per lo smaltimento dei reflui e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli elettrici;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
3. Il PSC ha stabilito nelle relative schede degli ‘Ambiti di nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale’ (AM) e degli ‘Ambiti urbani da riqualificare’ (AR), la quantità di dotazioni complessive di cui al presente articolo da realizzare e le relative e necessarie prestazioni che esse devono garantire.
4. Il POC/PUA definisce in sede attuativa, nel rispetto delle normative specifiche e delle altre prescrizioni del presente RUE, le caratteristiche delle opere da realizzarsi per assicurarne la sostenibilità.
5. In particolare si ritiene utile richiamare, anche in questa sede, le prescrizioni impartite dal PSC in merito al problema dell'approvvigionamento idrico, di cui all'Art. 60 delle Norme del PSC.
6. Il RUE persegue la tutela qualitativa della risorsa idrica, in coerenza con le disposizioni del PSC, a tal fine promuove la qualificazione del sistema di smaltimento reflui, pertanto in tutti le aree servite da rete fognaria depurata, è fatto obbligo di allacciarsi alla rete di pubblica fognatura.

CAPO 11.2 - INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ACCESSORI

Art. 11.2.1– Percorsi pedonali e ciclabili

1. Corrispondono alle aree occupate dalla rete dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopeditoni esistenti e alle aree destinate o destinabili al completamento della rete, secondo schemi di massima di connessione del territorio comunale previsti del PSC e del RUE che andranno

precisati tramite progetti attuativi coordinati dalla Pubblica Amministrazione, ovvero precisamente localizzati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti i singoli interventi edificatori diretti o preventivi.

2. il RUE distingue i percorsi di rilievo intercomunale, con funzione di collegamento fra il capoluogo ed il centro di Aiola e con la rete di livello provinciale e i principali percorsi ciclopeditoni in ambito urbano, che svolgono funzione di collegamento fra le varie parti della città. Tali percorsi costituiscono la maglia portante della rete ciclopeditona, a cui sono da riconnettere i percorsi da prevedere nei singoli interventi di nuova edificazione ai sensi del comma 6.

3. Gli interventi per la realizzazione dei percorsi ciclabili, pedonali e ciclopeditoni si attuano:
a) per intervento diretto sulla base dei progetti coordinati predisposti dalla Pubblica Amministrazione;
b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), previo inserimento nel POC, in tutti i casi di percorsi connessi ad attività di trasformazione edilizia per fini edificatori urbani o agricoli, o conseguenti ad accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/00.

4. Gli interventi sono comprensivi della realizzazione dei percorsi e dei relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, segnaletica, pubblica illuminazione, ed eventualmente attrezzature fisse, da definire in fase di progettazione dell'opera.

5. La realizzazione dei percorsi ciclabili, pedonali e ciclopeditoni deve essere effettuata nel rispetto dei seguenti requisiti dimensionali e prestazionali

- la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a metri 1,50, da elevarsi ad almeno metri 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da manufatti esistenti;
- la larghezza dei percorsi pedonali di progetto può ridursi fino al minimo di metri 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 tutti i punti in cui sia possibile, la dimensione minima di metri 1,20;
- i percorsi pedonali, affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In ogni caso dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, in conformità alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole;
- ove possibile le piste ciclabili di nuova realizzazione devono essere accompagnate da sistemazioni a verde quali siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati e, ovunque le condizioni lo consentano, tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari;
- le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 metri affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 metri;
- le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In ogni caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;

- nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile;
- lungo i percorsi ciclabili extraurbani è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

Sono da evitare i percorsi promiscui ciclopeditoni, qualora risulti necessario o opportuno prevedere una sede promiscua, detti percorsi devono avere una larghezza non inferiore a 3,50 metri affinché possano garantire il passaggio di biciclette e pedoni. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2,50 metri. Si dovrà segnalare adeguatamente, mediante segnaletica orizzontale e verticale che si tratta di sede promiscua;

6. Negli Ambiti di nuovo insediamento, negli Ambiti di riqualificazione e all'interno delle aree soggette a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da PRG vigente e/o RUE nel Territorio Urbanizzato nell'ambito dei POC e dei PUA per l'attuazione delle previsioni si dovranno prevedersi percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra le attività insediate, le aree verdi e i punti di connessione con la rete della viabilità, con i parcheggi e con le fermate del trasporto pubblico.

7. L'attuazione delle previsioni nelle aree di nuova edificazione (ANE) a intervento diretto per nuova costruzione/recupero negli AUC e negli ASP, dovrà garantire la realizzazione dei percorsi ciclabili eventualmente previsti dal RUE, come specificato nell'allegato 3.

8. L'Amministrazione Comunale può attuare uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di vicinali, carrarecce o sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse naturalistico - ambientale e storico – culturale, di attrezzature sportive e ricreative, di parchi urbani, di attrezzature collettive e di quartiere, di aree a valenza ecologica.

Art. 11.2.2– Impianti per la distribuzione di carburante

1. Il RUE individua cartograficamente le aree attualmente occupate da stazioni di servizio e distribuzione carburanti nella "Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali" – Tav. 1 (Nord e Sud). Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante si attuano nel rispetto:

- del D.Lgs. n. 32/1998 e s.m. e i.
- della normativa regionale vigente ("Norme regionali di indirizzo programmatico" di cui alla Del.C. R. n° 355 dell'8/5/2002 e s.m.e i..)
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al D.M. 29/11/2002
- delle norme di cui al presente articolo

2. Le aree per nuovi impianti di distribuzione carburanti possono essere previste esclusivamente in sede di POC sulla base delle necessità maturate nel territorio comunale.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo VI delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,

- aree boscate,
- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP), Ambiti di valore paesaggistico delle vie d'acqua, Ambiti agricoli periurbano della campagna-parco.

3. Per gli impianti di distribuzione preesistenti considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario possono attuarsi tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui ai commi seguenti, a prescindere dalle norme di ambito in cui ricadono.

4. Parametri edilizi :

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = ml. 5,00 (con esclusione delle pensiline)
- Nei soli impianti di nuova realizzazione:
- SF min = 3.00 mq e SF max = 10.000 mq
- SP min = 20% della SF
- Distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
- all'esterno del Territorio Urbanizzato: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.

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

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato (U.4) (SV non superiore a 150 Mq);
- pubblici esercizi (U.6);
- servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (U.12 e U.13);

6. Al fine di mitigare le possibili interferenze ambientali, ogni impianto deve essere dotato di rete di raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Al fine di mitigare le possibili interferenze ambientali, negli impianti situati all'esterno dei centri abitati deve essere realizzata una cortina alberata posta lungo tutto il confine dell'impianto, eccetto che su lato strada. Essa dovrà essere costituita da alberi ad alto fusto di specie autoctona integrata con essenze arbustive, da realizzare secondo le prescrizioni di cui all'Art. 3.2.4.

L'installazione di nuovi impianti e la trasformazione di quelli esistenti deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità idrogeologica e da studio di impatto ambientale quando trattasi di opere sottoposte a VIA. in base alla vigente legislazione in materia, oppure da dichiarazione di compatibilità ambientale quando trattasi di opera per la quale non è obbligatoria la VIA.

In occasione di nuovi interventi sugli impianti esistenti, dovranno essere realizzate le mitigazioni suddette.

Art. 11.2.3 Impianti per l'alimentazione dei veicoli elettrici

1. In tutto il territorio comunale è possibile l'installazione, la trasformazione e l'integrazione degli impianti per la distribuzione di carburanti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

2. Con decorrenza dalla data del 01/06/14 e ferme restando eventuali specifiche disposizioni derivanti da Leggi nazionali e regionali, negli interventi di nuova costruzione e/o

ristrutturazione di edifici di superficie utile superiore a 500 mq, negli Ambiti urbani consolidati AUC3-AUC4-AUC5, negli Ambiti specializzati per attività produttive, negli Ambiti di nuovo insediamento AM e di riqualificazione AR ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Esse dovranno risultare idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio sia pubblico che pertinenziale, sia coperto che scoperto oppure realizzato in box per auto.

CAPO 11.3 - PARCHEGGI E DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME

Art. 11.3.1 - Definizioni, requisiti tipologici e dimensionali

1. Si definisce “posto auto” uno spazio per parcheggio avente una effettiva area disponibile per il parcheggio delle auto di dimensioni lineari minime di metri 2,50 per metri 5,00, al servizio della quale si pone la necessaria area di manovra³. Le superficie di riferimento del singolo posto auto saranno pertanto considerate convenzionalmente pari a:

- mq 12,50 se privo di aree di manovra;
- mq 25,00 se comprensivo di aree di manovra;

Il dimensionamento dei parcheggi, anche ai fini del rispetto della L. 122/89, si calcola pertanto assumendo il parametro convenzionale di 12,5 mq per posto auto, esclusi gli spazi di circolazione e disimpegno. Lo standard per parcheggi di urbanizzazione primaria P1 si calcola in riferimento allo standard minimo di 12,5 mq per posto auto, esclusi gli spazi di manovra, di circolazione e disimpegno.

2. In tutti i casi in cui il numero di parcheggi sia espresso in posti auto è prescritta sia la realizzazione del corrispondente numero di effettive aree di parcheggio (coincidente con il numero posti auto), che la relativa superficie minima complessiva (numero posti auto x 12,5 mq).

3. Nei casi in cui sia prescritta la realizzazione di una determinata superficie a parcheggi, deve verificarsi che il numero di parcheggi realizzato non sia mai inferiore al rapporto fra la superficie a parcheggi e per la superficie del singolo posto auto comprensivo di aree di manovra, pari a 25 mq.

4. È ammissibile che la superficie di manovra posta a servizio di un'area effettiva di parcheggio sia realizzata, in tutto o in parte, su area già di uso pubblico, fatta salva la esplicita autorizzazione dell'ente pubblico interessato, solamente nel caso in cui il numero di spazi effettivi di parcheggio realizzati corrisponda a:

- $(n. \text{ posti auto} \times 25) / 12,5$, o in alternativa
- $(\text{superficie consigliata se comprensiva di spazi di manovra} / 25) \times 2$

e comunque esclusivamente a condizione che i parcheggi relativi vengono ad essere gravati da un vincolo perpetuo di uso pubblico.

5. In caso di interventi di ampliamento della SU esistente, le quantità indicate nei successivi articoli, si intendono riferite alla SU aggiuntiva.

6. In generale nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

³ In ogni caso le dimensioni del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a quelle previste dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

7. Dovranno inoltre essere garantite le dotazioni minime di posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 11.3.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) che debbono soddisfare, nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico generato dagli insediamenti.

2. I parcheggi P1 rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria U1 e, come tali, sono indispensabili per l'effettiva edificabilità delle aree. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta al successivo Art. 11.3.4, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici.

4. Fermo restando quanto specificato al precedente Art. 11.3.1, per le strade urbane e di lottizzazione le aree di parcheggio possono essere realizzate in fregio alla sede stradale.

5. Laddove la dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è stabilita in numero di posti auto, si considera mediamente un posto-auto pari a 25 mq. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio P1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree P1.

8. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

9. In caso di ristrutturazione edilizia con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi P1 sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.

10. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto all'Art. 11.4.4.

Art. 11.3.3 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio della popolazione comunale, della popolazione turistica e del fabbisogno di parcheggi dovuto al carico urbanistico indotto dalle attrezzature collettive.
2. I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento. In tutti gli interventi urbanistici soggetti a PUA, essi, ove richiesti, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal RUE o dalle schede d'ambito; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.
5. Laddove la dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è stabilita in numero di posti auto, si considera mediamente un posto-auto pari a 25 mq. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P2 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P2 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.
6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio P2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree P2 non siano previsti spazi appositi.

Art. 11.3.4 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Parametri quantitativi minimi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC), Ristrutturazione urbanistica (RU) e comunque per tutti gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo.
2. Qualora l'applicazione delle quantità minime prescritte in relazione ai parcheggi pubblici

determini una superficie, questa deve essere comunque garantita a prescindere dal numero di posti auto previsti.

3. Le quantità minime sono distinte in:

- Aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2);
- Aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

4. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o U per ogni 100 mq. di SU od in percentuale rispetto la St interessate dagli interventi di cui sopra (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SU preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'Art.A-24 comma 3 della L.R. n° 20/2000, sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

- 1 alloggio medio = 80 mq. di SU
- Dimensione media della famiglia = 2,35 persone.

5. Negli interventi edilizi diretti o nei PUA assoggettati al RUE:

- a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U3, U4, U9, U10, U12.a, U12.b):
 - P1 = 20 mq/100 mq. di SU per l'uso U.1 (deve essere comunque garantito 1 p.a./Alloggio se di dimensione superiore a mq 60 di SU);
 - U = 40 mq/100 mq di SU per l'uso U.1 (nel solo caso di PUA non obbligatori);
 - P.1 = 25 mq/100 mq di SU per gli usi U.3, U.4, U.9, U.10, U.12.a, U.12.b;
- b) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U2, U5.1, U5.2, U5.3, U5.4, U6, U7, U11, U.20, U26, A11):
 - P1 = 40 mq./100 mq. di SU;
 - U = 60 mq./100 mq. di SU (nel solo caso di PUA non obbligatori).
- c) Per gli usi di tipo produttivo (U.8, U12.b, U13, U.14, U15, U16, U17, U18, U29):
 - P1 = 10 mq./100 mq. di SU;
 - U = 10% della ST (nel solo caso di PUA non obbligatori).
- d) Per gli usi U19, U21, U22, U23, U24, U25, U28, A2, A3, A4, A5, A6:
non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U19 (relativamente agli usi connessi all'Istruzione, all'Assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e all'Attività culturali e associative) e U.22 (Istruzione superiore) e U27 (Attività culturali), quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:
 - P1 = 40 mq./100 mq. di SU;
 - U = 60 mq./100 mq. di SU.

6. Nei Piani Urbanistici Attuativi demandati per l'attuazione al POC:

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U3, U4, U9, U10, U12.a, U12.b):
 - P1 = 20 mq./100 mq. di SU per l'uso U.1 (deve essere comunque garantito 1 p.a./Alloggio se di dimensione superiore a mq 40 di SU);
 - P1 = 25 mq/100 mq di SU per gli usi U3, U4, U9, U10, U12.a, U12.b;
 - U = 65 mq./100 mq. di SU, di cui non meno di 10 mq/100 mq di SU da destinare a P2.
- B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U2, U5.1, U5.2, U5.3, U5.4, U6, U7, U10, U11, U26, U.20, A11):
 - P1 = 40 mq./100 mq. di SU;
 - U = 60 mq./100 mq. di SU.

Comune di Montecchio Emilia
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO – NORME

C) Per gli usi di tipo produttivo (U.8, U12.b, U13, U.14, U15, U16, U17, U18, U29):

- P1 = 5% della ST;
- U = 10% della ST.

D) Per gli usi U19, U21, U22, U23, U24, U25, U28:

non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U19 (relativamente agli usi connessi all'Istruzione, all'Assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e alle Attività culturali e associative), U.22 (Istruzione superiore) e U27 (Attività culturali), quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

- P1 = 40 mq./100 mq. di SU;
- U = 60 mq./100 mq. di SU;

7. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso (MD) e' richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti nella seguente Tabella:

	U3, U4, U9, U10, U12.a, U12.b	U2, U5.1, U5.2, U5.3, U5.4, U6, U7, U11, U.20, U26, A.11	U8, U12.b, U13, U.14, U15, U16, U17, U18
U1	SI		NO
U3, U4, U9, U10, U12.a, U12.b	NO		
U2, U5.1, U5.2, U5.3, U5.4, U6, U7, U11, U.20, U26, A.11	NO	NO	NO
U8, U12.b, U13, U.14, U15, U16, U17, U18	SI	SI	NO
A2, A3, A4, A5, A6	SI	SI	SI

8. Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del mutamento d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

9. Qualora in un piano urbanistico attuativo (PUA) siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SU che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; in seguito non potranno essere previsti interventi edilizi (compreso il mutamento di destinazione d'uso - MD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

10. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo del contributo di costruzione dovuto in relazione agli interventi edificatori previsti.

11. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.

Comune di Montecchio Emilia
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO – NORME

12. Qualora l'applicazione delle quantità minime prescritte di parcheggio pubblico determini una superficie, questa deve essere comunque garantita a prescindere dal numero di posti auto previsti.

TABELLA RIEPILOGATIVA DOTAZIONI PARCHEGGI PUBBLICI (P1+P2)

Le quantità di cui alla tabella seguente sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RUE; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

NORMATIVA FUNZIONALE (USI)		POSTI AUTO PUBBLICI			
		P1		P2	
		Intervento diretto	Piano Urbanistico Attuativo PUA (POC)	Intervento diretto	Piano Urbanistico Attuativo PUA (POC)
Funzione abitativa					
U.1	Residenza civile	20mq/100 mq di SU e comunque 1p.a./ Alloggio di SU >60 mq	20mq/100mq di SU e comunque 1p.a./ Alloggio di SU >40 mq	non previsto	10 mq/100 mq di SU
U.3	Residenza collettiva	25mq/100 mq di SU	25mq/100mq di SU	non previsto	10 mq/100 mq di SU
Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo					
U.2	Attività ricettive	40mq/100 mq di SU	40mq/100mq di SU	non previsto	non previsto
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili					
	Attività commerciali al dettaglio				
U.4	Esercizi commerciali di vicinato	25mq/100 mq di SU	25mq/100 mq di SU	non previsto	10 mq/100 mq di SU
U.5.1	Medio-piccole strutture di vendita	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
U.5.2	Medio-grandi strutture di vendita	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
U.5.3	Aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
U.5.4	Centri commerciali di vicinato di livello inferiore	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
U.6	Pubblici esercizi	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
U.7	Esposizioni, mostre di carattere commerciale	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
U.8	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi	10mq/100 mq di SU	5% St	non previsto	non previsto
U.9	Locali per lo spettacolo	25mq/100 mq di SU	25mq/100 mq di SU	non previsto	10 mq/100 mq di SU
U.10	Piccoli uffici e studi professionali	25mq/100 mq di SU	25mq/100 mq di SU	non previsto	10 mq/100 mq di SU
U.11	Attività terziarie e direzionali	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
Artigianato di servizio					
U.12.a	Artigianato di servizio non produttivo	25mq/100 mq di Snt	25mq/100 mq di Snt	non previsto	10 mq/100 mq di SU
U.12.b	Piccole officine e laboratori artigianali	15mq/100 mq di Snt	5%St	non previsto	non previsto
Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili					

Comune di Montecchio Emilia
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO – NORME

U.13	Artigianato di servizio agli automezzi	10mq/100 mq di SU	5%St	non previsto	non previsto
U.14	Attività artigianale ed industriali	10mq/100 mq di SU	5%St	non previsto	non previsto
U.15	Attività artig.ed industr. settore agro-alimentare e conserviero	10mq/100 mq di SU	5%St	non previsto	non previsto
U.16	Attività estrattive	10mq/100 mq di SU	5%St	non previsto	non previsto
U.17	Attività di rottamazione, smaltimento/recupero rifiuti	10mq/100 mq di SU	5%St	non previsto	non previsto
U.18	Attività di rimessaggio veicoli	10mq/100 mq di SU	5%St	non previsto	non previsto
Funzioni speciali					
U.19	Attrezzature di interesse comune	non previsti (strutture private= 40mq/100 mq SU)	non previsti (strutture private= 40mq/100mq SU)	non previsto	non previsto
U.21	Attrezzature per il verde	non previsti (strutture private= 40mq/100 mq SU)	non previsti (strutture private= 40mq/100 mq SU)	non previsto	non previsto
U.22	Attrezzature per l'istruzione superiore	non previsti (strutture private= 40mq/100 mq SU)	non previsti (strutture private= 40mq/100 mq SU)	non previsto	non previsto
U.23	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.24	Infrastrutture tecniche e tecnologiche	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.25	Impianti di trasmissione via etere	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.26	Attrezzature socio-sanitarie	40mq/100 mq di SU	40mq/100 mq di SU	non previsto	non previsto
U.27	Attrezzature culturali	non previsti (strutture private= 40mq/100 mq SU)	non previsti (strutture private= 40mq/100 mq SU)	non previsto	non previsto
U.28	Sedi cimiteriali	non previsti	non previsti	non previsto	non previsto
U.29	Distribuzione di carburante	10mq/100 mq di SU	5%St	non previsto	non previsto
U.20	Attrezzature sportive	40mq/100 mq SU	40mq/100 mq SU	non previsto	non previsto
Usi rurali					
A.1	Residenza agricola			non previsto	non previsto
A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.3	Allevamenti zootecnici aziendali di tipo non intensivo	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.4	Allevamenti zootecnici aziendali di tipo intensivo	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.5	Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.6	Piccole officine e laboratori artigianali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto

Comune di Montecchio Emilia
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO – NORME

A.11	Agriturismo		40mq/100mq di SU	non previsto	non previsto
-------------	-------------	--	---------------------	--------------	--------------

Art. 11.3.5 - Spazi per parcheggi privati

1. In tutti gli interventi edilizi, con esclusione per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) senza aumento di carico urbanistico, ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di carico urbanistico e manutenzione straordinaria (MS); in aggiunta agli spazi per parcheggio di urbanizzazione prescritti come dotazioni obbligatorie dalle Norme tecniche del PSC/POC/PUA, devono essere realizzati, per i diversi usi insediati, spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di volume lordo di costruzione e comunque nel rispetto delle quantità minime indicate nei seguenti commi. Detti spazi per parcheggi privati debbono essere obbligatoriamente realizzati all'interno del lotto di pertinenza della costruzione in riferimento alla quale vengono costruiti o nelle immediate vicinanze, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 6.

2. Gli spazi per parcheggi previsti dal presente articolo possono anche essere realizzati in autorimesse. Per le nuove costruzioni, gli stessi dovranno essere ubicati all'interno della proiezione del fabbricato.

3. Solo nel caso in cui gli spazi per parcheggi relativi ad immobili destinati ad usi residenziali vengano realizzati in autorimesse ai sensi dell'Art. 9 della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), la superficie di tali autorimesse di pertinenza verrà calcolata come superficie pertinenziale ai sensi dell'Art. 11.2.4 del presente RUE.

4. Nel caso in cui gli spazi per parcheggi relativi ad immobili destinati ad usi non residenziali vengano realizzati in autorimesse, ai sensi dell'Art. 9 della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), essi potranno essere realizzati esclusivamente in autorimesse collettive di pertinenza e di queste si dovrà garantire l'uso pubblico negli orari e nei momenti in cui le attività di cui costituiscono pertinenza prevedono la presenza di utenti. Anche in questo caso la superficie delle autorimesse di pertinenza verrà calcolata come superficie pertinenziale ai sensi dell'Art. 2.2.5 del presente RUE.

5. La dotazione minima di spazi per parcheggi relativi alle attività commerciali (U.4.1, U.5.3, U.5.4) è definita nel presente articolo mentre per le caratteristiche localizzative, organizzative e tipologiche trova applicazione quanto stabilito dal precedente Art. 6.2.10 e dal punto 5.2 della Del. C. R. del 23.09.1999 n. 1253 e s.m. e i..

6. Nel caso in cui i parcheggi pertinenziali rappresentino la dotazione sia di interventi di recupero, sia di edifici esistenti non dotati di parcheggi, se le caratteristiche dei luoghi e le preesistenze edificate non consentano il reperimento di spazi a parcheggi pertinenziali entro gli organismi edilizi esistenti e/o in adiacenza agli stessi, i parcheggi pertinenziali potranno essere collocati ad una distanza massima di percorrenza compresa entro un raggio massimo di circa 200 m dagli edifici, purchè le condizioni del terreno consentano una agevole accessibilità agli stessi per tutte le fasce di età della popolazione, ~~previo parere della CQAP.~~

7. I parcheggi pertinenziali a servizio di strutture commerciali, potranno avere le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, pari a. 2,5 x 4,8.

Comune di Montecchio Emilia
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO – NORME

USO	SPAZI PER PARCHEGGI
Residenza (sia civile U1 che agricola A1)	Un posto auto per ogni unità immobiliare dotata di una sola camera da letto, con un posto auto aggiuntivo fino a tre camere complessive e alloggio di dimensioni inferiori a 80 mq di Su ⁴ . Dimensioni massime per n. 2 posti auto pari a 6.00 m x 6.00 m
Attività ricettive U2 (anche agrituristiche A.11, campeggi U30)	65 mq/100 mq SU e comunque non inferiore a un posto auto per ogni camera da letto
Residenza collettiva U3	65 mq/100 mq SU e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni camera da letto
Esercizi commerciali di vicinato U4	100 mq/100 mq SV
Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto e non alimentare U.5.1 (da 150 mq a 400 mq di Sv)	100 mq/100 mq SV
Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto e non alimentare U.5.2 (da 800 mq a 1.500 mq di Sv)	300 mq/100 mq SV
Pubblici esercizi U.6 (anche agrituristiche A.11 se non ricettive)	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di SU
Esposizioni, mostre di carattere commerciale U7	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di SU
Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi U8 (anche annessi ad attività commerciali di vendita U4/U5, o a pubblici esercizi U6), depositi di qualsiasi tipo	40 mq/100 mq SU (una parte degli spazi dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
Locali per lo spettacolo U9	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di SU
Piccoli uffici e studi professionali U10	40 mq/100 mq SU
Attività terziarie e direzionali U11	40 mq/100 mq SU
Artigianato di servizio U12/U13 e rimessaggio veicoli U18; Piccole officine e laboratori artigianali A6	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di SU
Attività artigianali e industriali U14 Attività artigianali ed industriali del settore agro-alimentare e conserviero U15 Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici A5 Allevamenti ittici A10	40 mq/100 mq SU (una parte degli spazi dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
Attrezzature di interesse comune U19 e culturali U27, Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali U23, Attrezzature per la promozione della cultura e delle tradizioni locali A7	20 mq/100 mq SU
Attrezzature sportive U20 e per la pesca sportiva A13	40 mq/100 mq SU
Attrezzature per il verde U21	20 mq/100 mq SU
Attrezzature per l'istruzione superiore U22	40 mq/100 mq SU
Attrezzature socio-sanitarie U26	40 mq/100 mq SU

Art. 11.3.6 - Autorimesse interrate

1. Ai proprietari di immobili già esistenti alla data di adozione del presente RUE, in cui siano presenti unità immobiliari ad uso residenziale (usi U.1, A.1) prive di autorimessa o posto auto è consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo di detti immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato o adiacenti a tali aree di pertinenza.

⁴ Per unità immobiliari con un numero di camere superiori a tre e/o dimensioni superiori o uguali a 70 mq di Su sarà da computarsi un posto auto aggiuntivo ogni due camere.

2. Il numero massimo dei corpi di fabbrica realizzabili, dovrà essere uguale al numero delle unità immobiliari prive di autorimessa; in conformità alle limitazioni di cui ai commi seguenti. Le autorimesse realizzate ai sensi del presente articolo non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

3. I posti auto singoli non dovranno superare dimensioni di 5,00 x 2,50 m, con un'altezza massima pari a 2,50 m.

4. Le autorimesse potranno essere realizzate:

- all'interno del Sistema Insediativo Storico - compatibilmente con le prescrizioni di tutela sui fabbricati e delle aree di pertinenza individuate aventi caratteristiche di cortili o aree di verde privato; nonché dalle vigenti Leggi in ordine alla tutela dei fabbricati di valore storico architettonico, fatte salve le competenze degli Enti preposti a tale tutela;
- all'interno degli Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale - limitatamente agli immobili in cui non si verifichi la presenza di un numero di autorimesse o posti auto complessivamente uguale o maggiore del numero esistente di unità immobiliari abitative, indipendentemente dal relativo assetto proprietario; e compatibilmente con le prescrizioni di tutela delle aree di pertinenza;
- all'interno del Territorio rurale.
- all'interno degli Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive.
- all'interno del Sistema delle dotazioni territoriali di cui agli Art. 44 e 45 delle Norme tecniche del PSC.

5. I progetti di autorimesse interraste saranno valutate caso per caso in relazione all'impatto sullo stato del soprassuolo esistente all'atto dell'intervento. Restano in ogni caso validi i vincoli previsti dalla legislazione in materia storico-paesaggistica ed ambientale, con particolare riguardo alla tutela dei corpi idrici e alla tutela dei beni architettonici e paesaggistici. Per interventi che interessano edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PSC-RUE, gli interventi sono subordinati al parere della CQAP.

6. Nelle autorimesse interraste gli accessi dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche che si inseriscano armoniosamente nel contesto edilizio ed ambientale.

7. Per le autorimesse previste nel presente articolo non si considerano le prescrizioni relative alle distanze dai confini ed alle norme di visuale libera, limitatamente alle parti completamente interraste.

8. In fase di costruzione delle autorimesse interraste dovranno essere salvaguardati gli esistenti impianti a rete (acqua, fognature, energia elettrica, gas, trasmissione dati, ecc.). Le spese inerenti gli spostamenti di detti impianti di proprietà comunale, quando autorizzati, saranno ad esclusivo carico del richiedente l'autorizzazione. Sono fatte salve le prescrizioni normative di cui all'Art. 9 della L 122/89.

9. Il rilascio di permesso di costruire per autorimesse da destinarsi esclusivamente a pertinenza di unità immobiliari residenziali esistenti, di cui al comma 1, è consentito anche per la costruzione di complessi di più autorimesse, comunque interraste, esclusivamente:

- a) all'interno del Sistema Insediativo Storico - compatibilmente con le prescrizioni di tutela dei fabbricati, come classificati, e delle aree di pertinenza e dalle vigenti Leggi in ordine alla tutela dei fabbricati di valore storico architettonico, fatte salve le competenze degli Enti preposti a tale tutela;
- b) all'interno degli Ambiti urbani consolidati - compatibilmente con le prescrizioni di tutela

delle aree di pertinenza;

c) all'interno del Sistema delle dotazioni territoriali;

sulla base della presentazione e successiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa congiuntamente pubblica e privata (all'interno degli ambiti di cui ai precedenti punti a e c), o esclusivamente privata (esclusivamente all'interno degli ambiti di cui al precedente punto b), nel rispetto delle limitazioni e specifiche di cui al presente articolo.

Il PUA dovrà prevedere nel dettaglio caratteristiche costruttive e tipologiche del complesso e valutare attentamente e specificatamente gli impatti ambientali geologici e idrogeologici dell'intervento, con particolare riferimento alle aree interessate direttamente o indirettamente dal progetto. Esso dovrà inoltre tenere conto, in caso di intervento sul sistema delle dotazioni territoriali, della necessità di coordinare la realizzazione delle autorimesse con la necessità di realizzare le dotazioni previste, di cui sarà necessario confermare quantitativamente e qualitativamente gli standard previsti.

Il PUA dovrà essere presentato congiuntamente dal proprietario del terreno nel sottosuolo del quale si prevede la realizzazione delle autorimesse, dai proprietari di tutte le unità immobiliari residenziali delle quali dette autorimesse diverranno pertinenza e, nel caso di iniziativa congiunta pubblica/privata, dal Comune. Il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione successivo all'approvazione del PUA sarà consentito a seguito della firma di convenzione urbanistica, redatta nei modi e nelle forme di legge, che preveda il vincolo pertinenziale tra le autorimesse in costruzione e le unità immobiliari esistenti interessate dal progetto e che coordini la loro realizzazione con le dotazioni territoriali pubbliche previste dal PSC-RUE.

10. E' ammessa la possibilità di realizzare parcheggi interrati sotto parcheggi pubblici a raso, o in soluzioni multipiano, compatibilmente con le esigenze di accessibilità e raccordo con l'altimetria del terreno. E' altresì ammessa la possibilità di realizzare parcheggi pubblici sul piano di copertura di parcheggi interrati privati. In entrambi i casi i rapporti fra Amministrazione e soggetti privati saranno oggetto apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

Art. 11.3.7 - Autorimesse non interrate

1. Ai proprietari di immobili già esistenti alla data di approvazione del presente RUE, localizzati negli ambiti AUC1, AUC2, AUC3, AUC5, qualora non sussistano le condizioni per la realizzazione delle autorimesse interrate per problematiche geologiche, morfologiche e statiche dell'edificio, è consentita la realizzazione di spazi per il ricovero degli autoveicoli a servizio degli edifici esistenti alla data di approvazione del RUE solo sull'area di pertinenza degli stessi, nella misura massima di 1mq/10mc di volume lordo di costruzione.

2. Tali spazi non entrano nel computo della Superficie Utile dell'edificio cui appartengono se sussistono le seguenti caratteristiche:

- altezza interna netta inferiore a m. 2,50;
- massimo 2 posti auto per alloggio;
- il rapporto di copertura del lotto, comprensivo di tutti i fabbricati esistenti e in progetto, non sia superiore al limite fissato per l'ambito.

3. Detti manufatti saranno preferibilmente realizzati in aderenza alla costruzione già esistente sul lotto; non potranno invece interessare edifici di particolare pregio storico e architettonico classificati dal RUE con le categorie di intervento RS ed RRC ~~tipo A, B, e C~~, nonché le loro aree di pertinenza.

CAPO 11.4 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Art. 11.4.1 – Generalità

1. Le attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale comprendono il complesso degli impianti, opere e spazi pubblici attrezzati destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire lo sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita, di cui all'Art. A-24, della LR. 20/2000;
2. Il sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi di interesse pubblico esistenti e di progetto è indicato con apposita simbologia nella cartografia di 'Disciplina degli ambiti e delle dotazioni territoriali'– Tav. 1 (Nord e Sud). Gli spazi per le dotazioni territoriali saranno implementate, ai sensi del PSC, in sede di POC per il reperimento delle quote aggiuntive richieste per l'attuazione degli ambiti di trasformazione assoggettati a PUA e di nuovo insediamento e riqualificazione residenziale.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi, salvo quelle per il culto e salvo diverse specifiche ipotesi, anche in applicazione del principio di sussidiarietà, devono far parte del patrimonio comunale per cui, attraverso apposita convenzione da stipulare in caso d'intervento, l'Amministrazione Comunale ne definirà sia il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) che le modalità di gestione, le quali potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.
4. La progettazione delle attrezzature e spazi collettivi, dovrà adottare soluzioni che garantiscano l'accessibilità alle persone diversamente abili;

Art. 11.4.2 - Attrezzature e spazi collettivi – attrezzature di rango sovracomunale e comunale

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi, definite anche come "opere di urbanizzazione secondaria" o U2, si articolano in due livelli:

A) Rango comunale.

Si tratta delle aree e/o degli edifici ed eventuali relative aree di pertinenza destinate ad attrezzature e spazi collettivi quali in particolare:

- a.1 l'istruzione;
- a.2 l'assistenza e i servizi sociali e igienico/sanitari;
- a.3 la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- a.4 le attività culturali, associative e politiche;
- a.5 il culto;
- a.6 le Attrezzature e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati per attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- a.7 i Parcheggi pubblici
- a.8 gli spazi aperti attrezzati a verde pubblico attrezzato (verde pubblico) per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, pubbliche e/o di uso pubblico

B) Rango sovracomunale.

Si tratta di aree destinate a:

- b.1) strutture socio-sanitarie e assistenziali, attrezzature scolastiche per l'istruzione superiore,
- b.2) aree destinate a verde pubblico attrezzato ed alla accoglienza di insediamenti per

attività ricreative e culturali pubbliche e/o di uso pubblico;

b3) Parcheggi pubblici,

b.4) Percorsi pedonali;

che hanno generalmente un bacino d'utenza corrispondente all'Ambito di appartenenza, ma possono arrivare ad avere un'influenza estesa a più ambiti, e che possono concorrere al Sistema delle dotazioni degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale, comprendendo in ciò anche le eventuali reti ecologiche urbane.

2. L'attuazione di quanto previsto si esplica attraverso i seguenti parametri:

1) aree di tipo A

Il PSC ha individuato dette aree/attrezzature esistenti e con quelle le relative aree di pertinenza nel territorio urbanizzato (TU), con apposite simbologie

USI AMMESSI: si confermano quelli esistenti: non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso in atto. Nell'ambito del verde pubblico sono inoltre ammessi gli usi U2 (solo in fabbricati esistenti) e U6 (solo in immobili di proprietà pubblica). Nelle aree destinate a parcheggio si applicano le previsioni di cui all'Art. 11.4.3 del presente RUE (Legge Tognoli)

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

a) Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$;

b) $H_{\max} = 6,00 \text{ m}$

c) Rapporto di copertura = 20%

d) Indice di permeabilità = 80%

In caso di edifici esistenti su lotti saturi è consentito un incremento una tantum del 30% della SU esistente.

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

MODALITA' D'INTERVENTO:

Previa approvazione di PUA

2) aree di tipo B.

USI AMMESSI:= individuati dal PSC-RUE. Nell'ambito del verde pubblico sono inoltre ammessi gli usi U2 (solo in fabbricati esistenti) e U6 (solo in immobili di proprietà pubblica). Nelle aree destinate a parcheggio si applicano le previsioni di cui all'Art. 11.4.3 del presente RUE (Legge Tognoli)

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali (fatte salve le eventuali specifiche prescrizioni relative agli Spazi ed attrezzature di interesse collettivo di rilevanza sovracomunale, per le quali prevalgono i contenuti delle relative Schede allegate alle Norme del PSC):

a) Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$,

b) $H_{\max} = 6,00 \text{ m}$

c) Rapporto di copertura = 20%

d) Indice di permeabilità = 80%

MODALITA' D'INTERVENTO:

Previa approvazione di PUA

3. Nei casi previsti dalla vigente legislazione tali indici, sia per le aree di tipo a. che per quelle di tipo b. potranno essere superati, mediante Delibera del Consiglio Comunale d'approvazione in deroga del progetto dell'opera pubblica.

Art. 11.4.3 – Spazi aperti attrezzati per attività sportive e Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione e il tempo libero

1. Il RUE individua gli Spazi aperti attrezzati per attività sportive, costituiti dalle aree che ospitano un insieme di strutture scoperte e coperte destinate all'attività sportiva e gli Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, costituiti dalle aree prevalentemente destinate a verde pubblico e funzioni connesse.
2. Le nuove previsioni di dotazioni territoriali da prevedere negli ambiti oggetto di trasformazione: ambiti di nuovo insediamento, ambiti da riqualificare e aree da assoggettare a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da PRG vigente nel Territorio Urbanizzato dovranno integrare le aree a verde pubblico già esistenti coordinandosi con queste, come definito in sede di POC e PUA.
3. Gli usi ammissibili, i parametri urbanistico edilizi e le modalità di intervento sono disciplinate dal precedente Art. 11.4.2.
4. L'area costituita dal centro sportivo Silvio d'Arzo, è ricompresa nello Spazio ed attrezzatura di interesse collettivo di rilevanza sovracomunale PF2, l'attuazione delle previsioni dovrà pertanto fare riferimento ai parametri, alla disciplina e alle modalità di attuazione individuati nella scheda d'ambito del PSC e al Titolo 8 del presente RUE.
6. L'area per Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione e il tempo libero posta su via strada Barilla presso il torrente Enza, costituisce il 'Parco Enza'. In essa è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli e che impedisca il normale deflusso delle acque meteoriche; ferma restando la conferma delle attrezzature esistenti, nonché eventuali ampliamenti delle strutture già esistenti, nel solo caso che ospitino attività temporanee. Non sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso U2 e U6, se non nel caso ospitino attività temporanee.
7. L'area per Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione e il tempo libero posta fra strada Bassa e via del Cimitero costituisce il Parco urbano, la cui attuazione è demandata al POC. Nell'ambito del POC sarà possibile derogare ai parametri ed indici di cui all'Art. 11.4.2 al fine di perseguire gli obiettivi previsti dal PSC in riferimento alla multifunzionalità e alla fornitura di 'servizi ecosistemici'. Nelle aree interne al Parco urbano, fino all'approvazione del POC, è consentita l'attività agricola in essere.
8. Gli interventi all'interno delle aree del presente articolo, devono risultare coerenti con il disegno della Rete Ecologica Comunale e con il ruolo che esse assumono al suo interno, consolidandone ed incrementandone il ruolo ecologico e di rigenerazione dell'ambiente urbano.

Art. 11.4.4 Realizzazione/Monetizzazione delle aree destinate a parcheggio

1. Nella generalità dei casi è opportuno che le aree destinate a parcheggio pubblico, nelle quantità previste dalle NTA del PSC, siano realizzate all'interno dei lotti/aree oggetto di intervento.
Quando, al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC/PUA o il presente RUE stabilisca motivatamente che gli interessati possono assolvere all'obbligo della loro realizzazione attraverso l'acquisizione e la cessione di aree, individuate dallo stesso POC/PUA, collocate anche al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, l'intervento dovrà avvenire integralmente a cura e spese degli interessati.

2. E' possibile '*monetizzare*', cioè dare un corrispettivo in denaro in luogo della cessione delle stesse, nei casi in cui, per tutti gli ambiti, l'esiguità della quota di aree da cedere non renda conveniente/opportuna la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

3. Nel Sistema Insediativo Storico, per tutti i tipi di intervento previsti potrà essere concessa su motivata richiesta, la monetizzazione totale della quota di parcheggio pubblico da reperirsi in conseguenza di cambiamenti di destinazioni d'uso e/o aumento di carico urbanistico. La richiesta di monetizzazione potrà essere inoltrata solo nei casi in cui sia evidente l'impossibilità di reperire parcheggi all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato.

4. e altresì consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi di pertinenza ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 11/1998, nell'impossibilità di reperire idonei spazi;

Art. 11.4.5 - Attuazione

1. Le dotazioni territoriali previste dal PSC possono essere attuate:

- a) direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione e/o esproprio come regolato dalla L.R. 19/12/2002 n°37 e s.m. e i., dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso il POC/PUA, qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti negli ambiti sopra citati.
- c) per intervento diretto, allorché gli stessi non siano ricompresi in ambiti soggetti a POC;
- d) attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento e gli ambiti di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del PSC; secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC.

Art. 11.4.6 - Usi temporanei di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

1. In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, l'Amministrazione Comunale e gli Uffici comunali preposti rilasciano in via transitoria, eventuali autorizzazioni amministrative per le utilizzazioni temporanee, di iniziativa privata ma con valenza pubblica (manifestazioni culturali, ricreative, sportive, ecc.), limitatamente al tipo di utilizzazione ed alle modalità previste dal presente articolo.

Tali utilizzazioni, a titolo precario, escludono il rilascio di certificazioni di conformità edilizia, se non a validità limitata, e per la sola durata della manifestazione a cui si riferiscono.

2. Le utilizzazioni temporanee ammissibili delle aree di cui al presente articolo comprendono:

- manifestazioni sportive, culturali e ricreative, comprese le feste e sagre di paese, che non comportino la costruzione di manufatti edilizi, ma si limitino all'installazione di manufatti leggeri (anche prefabbricati) e di strutture completamente rimovibili; purché gli stessi siano diretti a soddisfare esigenze di carattere meramente temporaneo;
- realizzazione di Parcheggi temporanei di uso pubblico, a supporto delle manifestazioni di cui sopra, purché rispettosi del decoro urbano, realizzati con pavimentazioni permeabili, dotati dei requisiti necessari ad assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regimazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
- attrezzature per gli spettacoli ambulanti, la cui presenza temporanea deve risultare coerente con la normativa vigente; in tal caso dovranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e dovrà essere realizzata e mantenuta una pavimentazione permeabile;

- piantumazione e realizzazione di aiuole verdi temporanee, alberature in vasi, alberature e aree gioco temporanee di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi.

Le utilizzazioni autorizzate dovranno in ogni caso salvaguardare l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

3. Le utilizzazioni autorizzate dall'Amministrazione Comunale si intendono rilasciate a condizione che l'autorizzazione stessa decada allo scadere del termine obbligatorio e perentorio fissato dalla stessa.

4. In ogni caso l'Amministrazione comunale può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'Autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi della pianificazione urbanistica o determini disturbi, intralci alla circolazione veicolare, rischi di compromissione della qualità dell'ambiente, danni al decoro urbano, ai pubblici servizi e alla salute pubblica e/o risulti difforme rispetto a quanto autorizzato.

5. Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area a seguito di rimessa in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a propria cura e spese alla rimozione di eventuali rifiuti ed alla risistemazione del terreno. È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere fidejussione di garanzia per la realizzazione delle opere di ripristino.

CAPO 11.5 – DOTAZIONI ECOLOGICHE-AMBIENTALI

Art. 11.5.1 – Generalità

1. Ai sensi dell'Art. A-25, della LR. 20/2000, le dotazioni ecologiche-ambientali comprendono il complesso degli impianti, opere e degli interventi che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi;

2. Ai sensi del PSC, costituiscono dotazioni ecologiche-ambientali, di valenza territoriale e sovralocale:

- a) Gli elementi facenti parte della Rete Ecologica Comunale (si veda l'Art. 11.5.2);
- b) I pozzi acquedottistici collocati nella frazione di Aiola;
- c) L'isola ecologica, presente nella zona meridionale del polo produttivo;

3. Costituiscono altresì dotazioni ecologiche-ambientali i seguenti interventi opere e impianti di valenza locale:

- a) L'insieme delle aree pubbliche per dotazioni territoriali esistenti ed in previsione, sistemate a verde nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
- b) Le aree riservate alla realizzazione delle fasce di rispetto e ambientazione al sistema della mobilità ed il verde di compensazione ambientale richiesto nei casi di abbattimento di alberature d'alto fusto, di siepi, di macchie di vegetazione spontanea (rif. Art. 3.2.4), il verde presente anche in eventuali slarghi e le piazze con funzioni di qualificazione dell'ambiente urbano;
- c) L'insieme delle aree di verde privato di pertinenza delle costruzioni ed il verde di compensazione ambientale;
- d) L'insieme degli spazi permeabili negli ambiti urbani;
- e) Il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico, ecc...);

- f) Il sistema degli interventi per il miglioramento della viabilità urbana e rurale;
- g) Il sistema degli interventi per la promozione della raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- h) le aiuole e alberature stradali, le aree a verde pubblico inferiori a 50 mq, che non possono essere computate tra le aree per dotazioni territoriali;

4. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali di cui alle lettere c), d), del comma 3, è obbligatorio per tutti gli interventi conservativi, di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione che comportano un aumento di SU e/o di carico urbanistico indipendentemente dall'ambito in cui essi ricadono.

5. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali di cui alle lettere a) del comma 2 e lett b), e), f) e g), è obbligatorio per tutti gli interventi conservativi, di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione che coinvolgono previsioni su tali singoli aspetti del PSC e del RUE o che risultano necessarie a seguito di studi o prescrizioni da parte degli enti preposti alla tutela dei singoli aspetti ambientali

6. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alle lettere a); h); sono richiesti nelle zone di nuovo insediamento tramite PUA;

7. La competenza della realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui al precedente comma 5, è in generale del soggetto attuatore e dove alle stesse provveda l'Amministrazione Comunale ovvero altro soggetto per esigenze di coordinamento o per motivi di pubblica utilità, il privato interessato all'attuazione degli interventi dovrà corrispondere gli oneri conseguenti nei modi di legge. Fatto salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblica utilità e/o per esigenze di coordinamento nella esecuzione degli interventi, di avocare a sé la realizzazione delle medesime opere facendosene rimborsare in tutto o in parte il costo dal soggetto attuatore degli interventi edilizi sulla base di specifico accordo e/o specifica convenzione attuativa.

Art. 11.5.2 - Dotazioni ecologiche e ambientali – elementi della Rete Ecologica Comunale

1. Gli elementi della Rete Ecologica Comunale sono individuati schematicamente nell'elaborato del PSC "Rete Ecologica Comunale" tav. 7, e sono soggette a definizione di dettaglio nell'ambito dei progetti attuativi che coinvolgono i singoli elementi funzionali.

2. Nelle aree comprese all'interno dei sito SIC e ZPS della Rete Natura 2000, delle Oasi di tutela faunistica, delle aree di riequilibrio ecologico e dei Bacini idrici a basso impatto ambientale attuazione delle previsioni sono disciplinate al Capo 5.2, Articoli 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.6. Nelle aree comprese nel parco urbano e negli spazi verdi urbani a fruibilità libera, valgono le disposizioni di cui all'Art. 11.3.3. Negli spazi verdi urbani a fruibilità limitata valgono le disposizioni di cui agli artt. 11.3.3, 8.1.2 e 11.4.3. Nelle aree interne alla 'Ambito agricolo perirubano della campagna-parco' (AAP) e al Corridoio fluviale primario del Torrente Enza valgono le disposizioni di cui al Titolo 10 e gli articoli che ineriscono le singole tutele presenti. Gli interventi previsti all'interno delle aree di cui al presente comma, dovranno risultare comunque coerenti con gli obiettivi fissati dal PSC per gli elementi della REC di cui al Capo I delle Norme del PSC.

3. Nelle aree interne al bosco di cintura urbana sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC), restauro scientifico (RS). Sono inoltre ammesse esclusivamente le funzioni in essere. Fino alla realizzazione degli

interventi di forestazione, da attuare in conformità all'Art. 3.2.4, è consentita l'ordinaria conduzione agricola dei fondi.

4. Nelle aree che interessano i corridoi verdi di connessione interna e i corridoi verdi di connessione minore, gli interventi, da prevedere in conformità alla disciplina d'ambito, dovranno garantire il rispetto degli obiettivi individuati dal PSC. E' facoltà del Comune subordinare la realizzazione degli interventi privati alla contestuale realizzazione di opere connesse agli elementi della REC, tramite apposita convenzione.

5. Nelle restanti aree comprese all'interno della Rete Ecologica Comunale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la disciplina d'ambito: U1, A1, A2, A3, A7, A8, A10, A12 e A13.

6. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC), restauro scientifico (RS), ristrutturazione edilizia (RE) e nuova costruzione limitatamente all'ampliamento, nei limiti fissati dalla disciplina d'ambito.

7. Interventi di nuova costruzione sono ammessi solo entro le aree interne ai corridoi primari pedecollinari, compatibilmente con la disciplina d'ambito. In questo caso l'intervento edilizio dovrà essere accompagnato dalla contestuale realizzazione di interventi di valorizzazione ecologico-ambientale a della parte di corridoio non interessato dall'intervento, che garantisca un rafforzamento del suo valore di connettivo ecologico, da descrivere nell'elaborato previsto dal comma. 4 dell'Art. 11 delle Norme tecniche del PSC. Gli interventi di valorizzazione ecologico-ambientale sono da realizzare secondo le prescrizioni dell'Art. 3.2.4 e dovranno essere oggetto di apposito convenzionamento con il Comune e.

8. E' ammesso il mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del presente RUE. Sui fabbricati che ospitano funzioni non ammesse ai sensi del comma 3, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO).

9. Le aree rurali comprese all'interno degli elementi della REC esistenti o in progetto, concorrono a tutti gli effetti nella determinazione della SMA aziendale per la definizione della capacità edificatoria per interventi agricoli, anche qualora non risultino utilizzate a fini agricoli.

Art. 11.5.3 - Dotazioni ecologiche e ambientali – Aree a verde privato

1. Il presente articolo disciplina gli interventi nelle aree di verde privato esistenti, considerate facenti parte del sistema delle dotazioni ecologiche per la qualità degli insediamenti, che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, dell'Art. 11.5.1, e che risultano comprese nella REC, quali spazi verdi a fruibilità limitata, come individuate nella cartografia di PSC 'Rete ecologica comunale' Tav. 7.

2. È fatto divieto di diminuire il rapporto di permeabilità esistente sulle stesse se non per tecnicamente documentate esigenze di carattere igienico-sanitario. In tali aree, non sono consentiti interventi di NC, se non ai sensi dell'Art. 2.3.3 del presente RUE (Legge Tognoli). Sono fatti salvi gli interventi previsti all'interno delle Aree di nuova edificazione (ANE) di cui all'Art. 6.1.10.

3. L'abbattimento di alberature di alto fusto è consentito nei limiti e secondo le modalità di cui al Capo 3.2. In sede di definizione delle prescrizioni per il reimpianto delle alberature in sostituzione di quelle abbattute, il Comune potrà tenere in considerazione eventuali particolari esigenze correlate al ruolo di connettivo ecologico delle aree, in riferimento al loro ruolo all'interno della REC.